

INFORME

3<sup>er</sup> trimestre 2019

# SECTOR INMOBILIARIO VALENCIA. ESPAÑA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR  
INGENIERÍA DE  
EDIFICACIÓN



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



OBSERVATORIO U.P.V.  
VIVIENDA



WHITE  
INVESTING



VIALTERRA

PORCELANOSA



APROVA  
Promotoras de  
Valencia

OLIVARES  
CONSULTORES

## 0 Introducción

### 1 Estudio de Mercado:

Oferta Obra Nueva.

Ratio de Esfuerzo.

Esfuerzo Financiero.

### 2 Mapa Valencia

Ciutat Vella.

L'Eixample.

Extramurs.

Campanar.

La Saïdia.

El Pla del Real

L'Oliverata.

Patraix.

Jesús.

Quatre Carreres.

Poblats Marítims.

Camins al Grau.

Algirós.

Benicalap.

### 3 Estudio de Mercado:

Demanda Obra Nueva.

### 4 Predicción 4to trim. 2020

### 5 Conclusiones

Versión digital

Queda prohibida la reproducción total o parcial de este documento, por cualquier medio o procedimiento, sin para ello contar con la autorización previa, expresa y por escrito de su autor(a).

Derechos Reservados © Observatorio de la Vivienda. UPV.

Octubre de 2019  
Valencia, España.

# contenido

La Cátedra Observatorio de la Vivienda de la Univeritat Politècnica de València nace con el patrocinio de White Investing, Vialterra Infraestructuras, Porcelanosa, Asociación de Promotores de Valencia y Olivares Consultores, con el cometido de analizar el mercado inmobiliario de Valencia de manera objetiva, institucional y pública, dirigiendo la atención al comportamiento de la Demanda y su relación con la Oferta.

Para ello, se conjugan diferentes metodologías, desde la toma de datos directa de la Oferta, hasta la utilización de Machine Learning en el análisis de datos. Con esto, se persigue anticipar desequilibrios entre Oferta y Demanda, así como establecer las necesidades o

saturación, según el caso, de cada barrio de una ciudad (inicialmente, Valencia capital).

Se está trabajando en la recopilación de datos públicos, aplicando metodología Big Data, para construir un modelo robusto con gran número de indicadores de alta correlación a la evolución real del mercado, lo que permitirá proyectar una predicción de la evolución dos indicadores básicos: el número de viviendas a la venta y el precio de las mismas.

Además, se pretende informar adecuadamente a todos los agentes del sector (y el comprador es un referente) con datos que aporten algo más que la cuantificación económica de la

evolución del precio. De hecho, se presentan los Ratios de Esfuerzo y Ratio Financiero mínimos para acceder a una determinada tipología de vivienda en cada uno de los 88 barrios en los que se ha dividido la ciudad.

Con esta información, se liga el precio del inmueble a la renta disponible, y a la carga que supone la cuota de la hipoteca sobre el neto mensual de la unidad familiar.

El presente informe, correspondiente al tercer trimestre de 2019 contiene, por tanto, un exhaustivo análisis de la Oferta, así como una predicción a un año del eventual comportamiento del sector inmobiliario en la ciudad.

# introducción

Seguimos en un momento inmobiliario en el que las incertidumbres son exógenas al sector, con tres grandes polos que condicionarán cualquier evolución de la economía nacional e internacional. Así, las tensiones comerciales de EEUU con China y Europa, y el modo en que se acuerde el Brexit, marcarán la deriva económica mundial; y ciertamente, además de la dominante sensación pesimista, se perciben atisbos de esperanza que podrían desactivar esas amenazas, pudiendo tornarlas acicates de crecimiento.

A nivel nacional, las elecciones y la formación de Gobierno determinarán el corto plazo, con un probable escenario de estabilidad tras tantos meses de incertidumbre.

A nivel inmobiliario, la Demanda sigue condicionada por su capacidad de acceso a la primera vivienda, lo que podría afectar a la evolución del mercado. Pero por contra, el alto precio de los alquileres,

que en todos los barrios de la ciudad de la Valencia supera la cuota de hipoteca de vivienda nueva (OV\_UPV, 2019), compensa aquel efecto.

El perfil inversor, por tanto, se ha decantado claramente por la vivienda durante este período, constatando un gran número de transacciones con tal fin, dado que sigue siendo, con mucha diferencia, el activo más rentable en este período (INVERCO, 2018).

El desequilibrio entre oferta y demanda en vivienda para alquilar supone un interesante nicho de mercado, que ha dado lugar a la aparición de manera significativa del llamado B2R, edificios construidos para alquilar, lo que tiene un doble efecto, ya que atrae inversión al sector y, a la vez, aumenta la oferta de vivienda de este tipo, lo que relajará los precios.

Con relación a la vivienda de reposición, se está colmatando la que se mantuvo a la espera durante el final de la crisis, y la duda está en si se activará con la nueva situación de estabilidad del mercado.

En este sentido, las nuevas viviendas, con las exigencias que el Código Técnico y la Eficiencia Energética, están aportando una mejora sensible que, por vez primera, supone una ventaja competitiva respecto a las viviendas usadas. Es decir, la calidad percibida pone en valor los nuevos productos inmobiliarios, y lo hacen apuntando a la Sostenibilidad y respeto por el medio ambiente, lo que tiene un inequívoco atractivo para un nuevo sector de la Demanda altamente concienciada.

Por último, el suelo disponible en la ciudad de Valencia comienza a ser un bien escaso, al no iniciarse nuevos programas. Este factor será determinante a medio plazo para acotar el tamaño de la oferta, lo que podría volver a tensionar los precios al alza.

# coyuntura socio-económica

# 1 estudio de mercado

## OFERTA OBRA NUEVA

En el siguiente informe se desarrolla el análisis de la **Oferta de Obra Nueva** en los **distritos y barrios** de la ciudad de Valencia; con la finalidad de establecer las características de las tipologías de viviendas que se encuentran a la venta, y de esta manera, establecer los rangos de precios que existen en el mercado.

Dichos datos podrán servir en un futuro para definir las características de las promociones inmobiliarias según el comportamiento del mercado.

Para ello se analizará el precio medio unitario, el precio medio absoluto y las superficies medias de las viviendas ofertadas, donde se incluye:

- Ubicación de las promociones.
- Características del entorno.
- Principales características de las unidades habitacionales.
- Factores de segmentación y homogenización.
- Superficies unitarias ofertadas (m<sup>2</sup>).
- Precio promedio por unidad.
- Precio promedio por m<sup>2</sup>.

# 1 estudio de mercado

## RATIO DE ESFUERZO

El **Ratio de Esfuerzo** es un indicador que se utiliza para estimar la cantidad de **años de Sueldo Bruto** que una unidad familiar debería destinar para adquirir una vivienda.

De acuerdo a los datos obtenidos por el Observatorio de la Vivienda sobre los precios de obra nueva existente en Valencia, se realiza una distinción entre las **tipologías** más relevantes, **2 y 3 habitaciones**.

A partir del precio medio de las viviendas por barrio y por tipología, se estima cuánto será la **Renta Bruta Anual** necesaria de una unidad familiar durante 5, 6 o 7 años para adquirir una vivienda.

En el siguiente informe utilizamos un Ratio de Esfuerzo de **6 años**, como valor intermedio.

- Tipologías 2 y 3 habitaciones.
- Ratio de Esfuerzo: 6 años.
- Precio medio de viviendas por barrios.

# 1 estudio de mercado

## ESFUERZO FINANCIERO

A partir de la Renta Bruta Anual necesaria para adquirir una vivienda según el Ratio de Esfuerzo aplicado; se calcula el **Esfuerzo Financiero**, que representa un **indicador porcentual sobre el sueldo neto** de una unidad familiar, que corresponde a la **cuota hipotecaria** mensual destinada para comprar una vivienda.

Se estima que en condiciones normales, una unidad familiar **no** debería destinar **más del 30% de su sueldo neto mensual en la cuota de hipoteca** de su vivienda.

- Precio medio de viviendas por tipología, por barrio.
- Sueldo Neto
- Cuota Hipotecaria
- Esfuerzo Financiero porcentual.

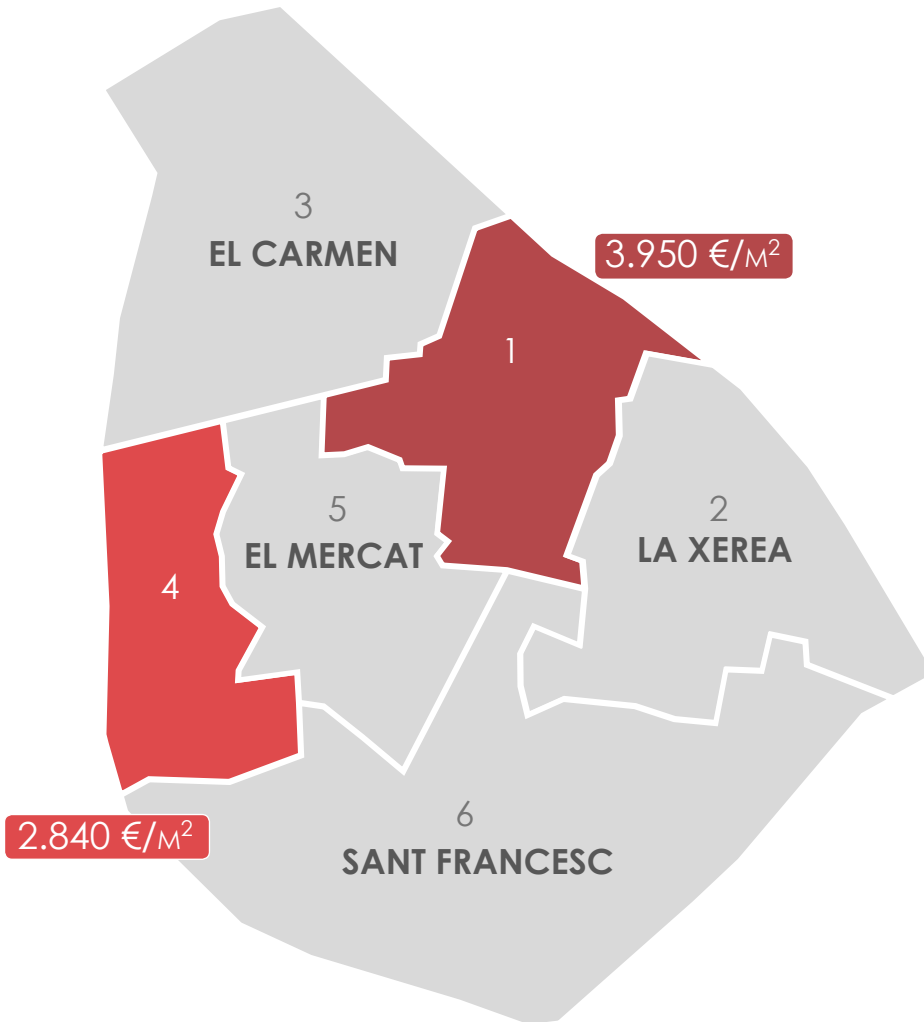
# 2

## ANÁLISIS DE OFERTA OBRA NUEVA CIUDAD DE VALENCIA

Mapa Interactivo

# valencia





## PORCENTAJE TIPOLOGÍAS



## PRECIOS UNITARIOS

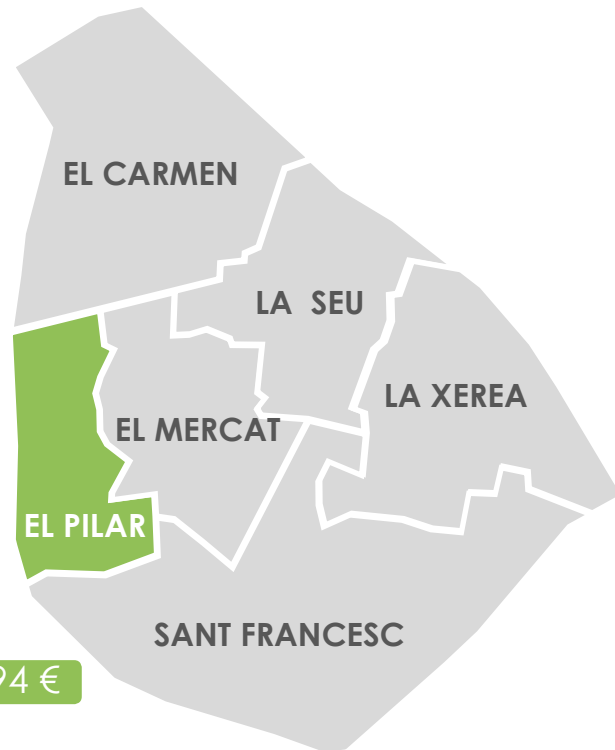


## OFERTA OBRA NUEVA

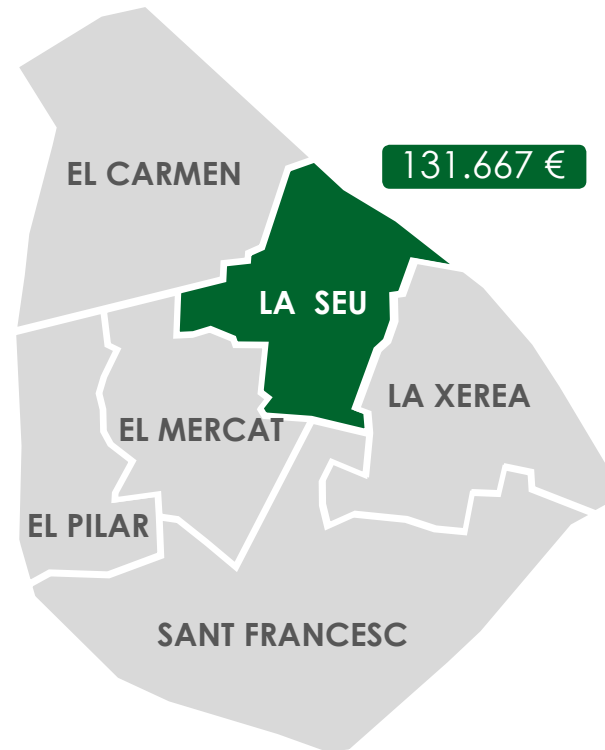
### PRECIO UNITARIO ESTIMADO POR BARRIO

Se realiza un proceso de **segmentación y homogeneización** según tipología, de las viviendas existentes en el mercado a la venta; sin tener en cuenta vpo, áticos, pisos en PB o con terrazas mayores a 15 m².

## TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES



## TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES



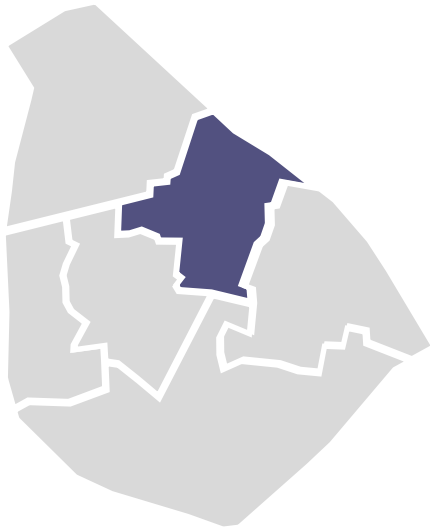
### RENTA BRUTA ANUAL



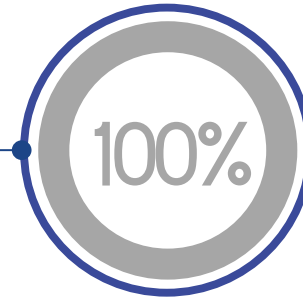
### RATIO DE ESFUERZO

#### RENTA BRUTA ANUAL ESTIMADA POR BARRIO

Se calcula la **renta bruta anual** necesaria para comprar una vivienda de **2 o 3 habitaciones** en cada barrio (según existencia en mercado), aplicando un **ratio de esfuerzo** de **6 AÑOS** al precio medio de cada tipología.



3  
HABITACIONES



200 m<sup>2</sup>  
superficie media

**131.666 €**  
renta bruta anual  
(RE: 6 años)

3.950 €/m<sup>2</sup>  
precio/m<sup>2</sup> medio

**32%**  
esfuerzo  
financiero

790.000 €  
precio vivienda medio

## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

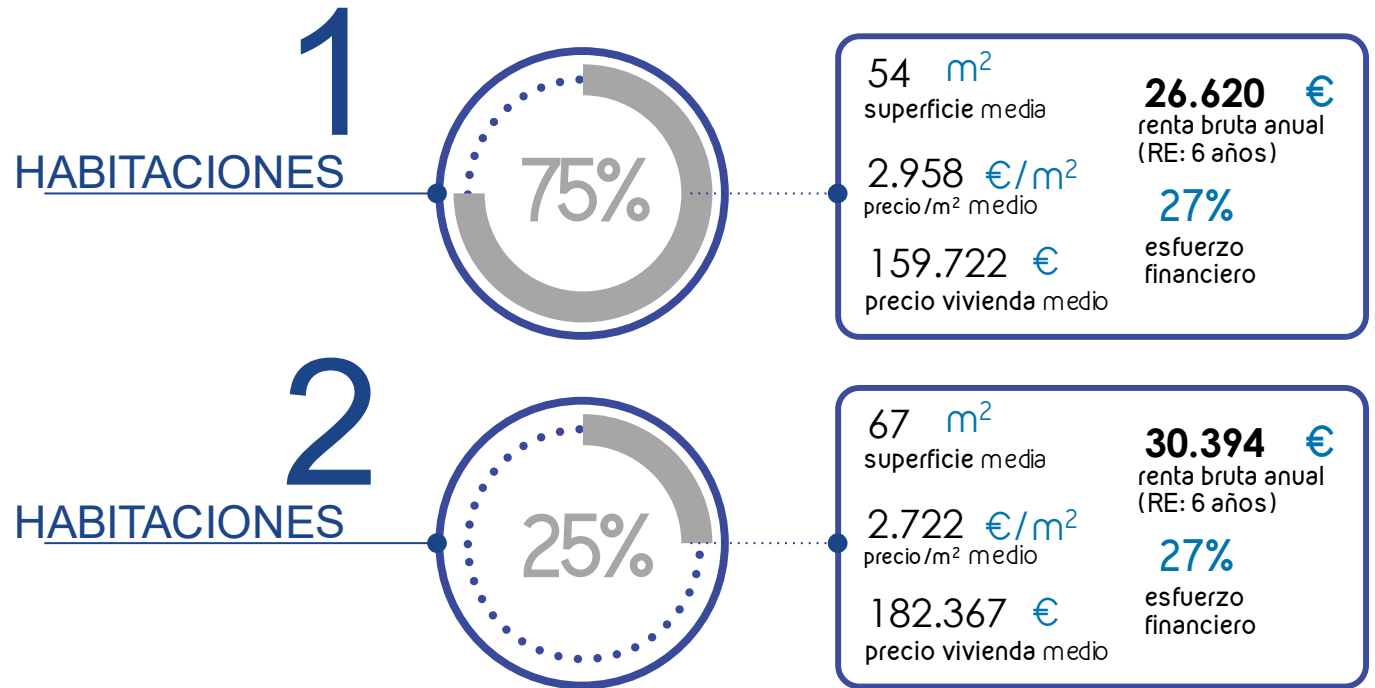
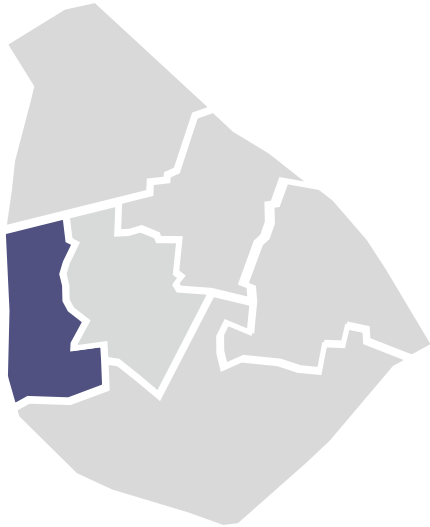
OFERTA OBRA NUEVA

RATIO DE ESFUERZO

ESFUERZO FINANCIERO

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.

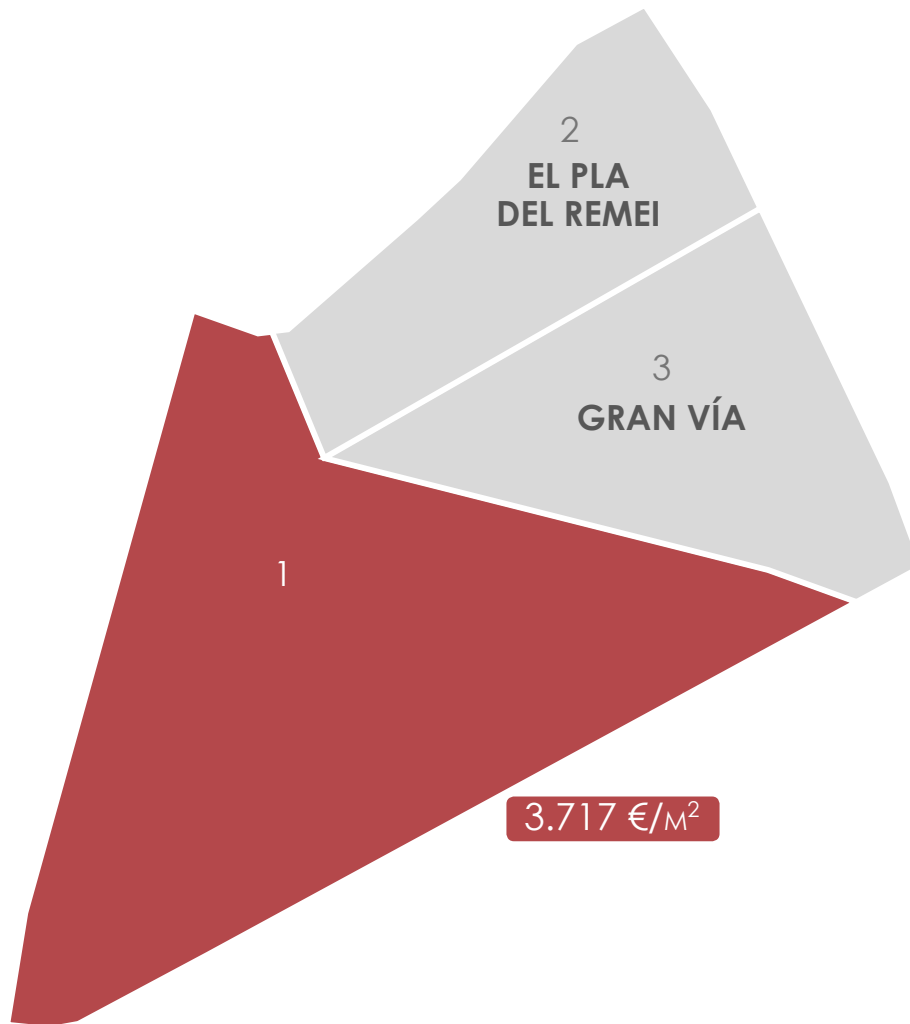
LA SEU  
ciutat vella



## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

OFERTA OBRA NUEVA  
RATIO DE ESFUERZO  
ESFUERZO FINANCIERO

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.



## PORCENTAJE TIPOLOGÍAS



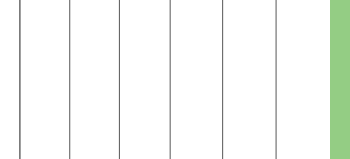
## PRECIOS UNITARIOS



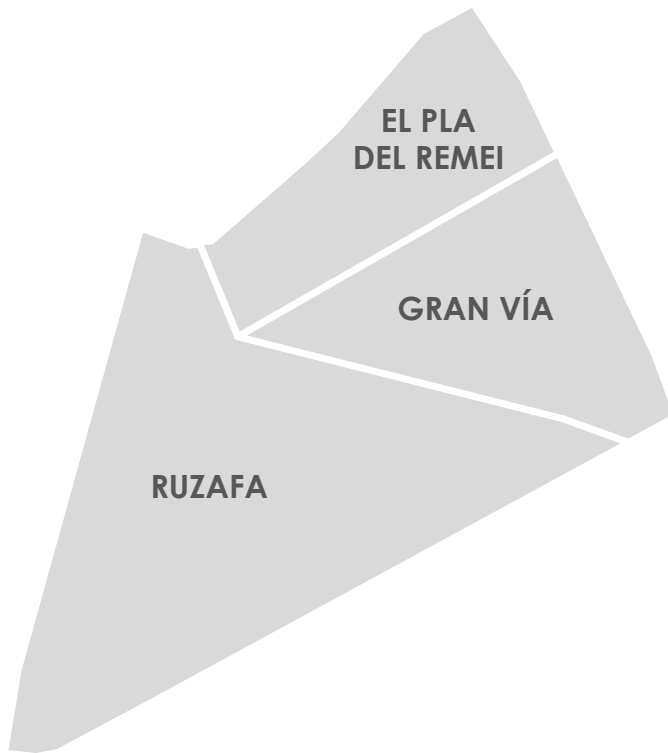
## OFERTA OBRA NUEVA

PRECIO UNITARIO ESTIMADO POR BARRIO

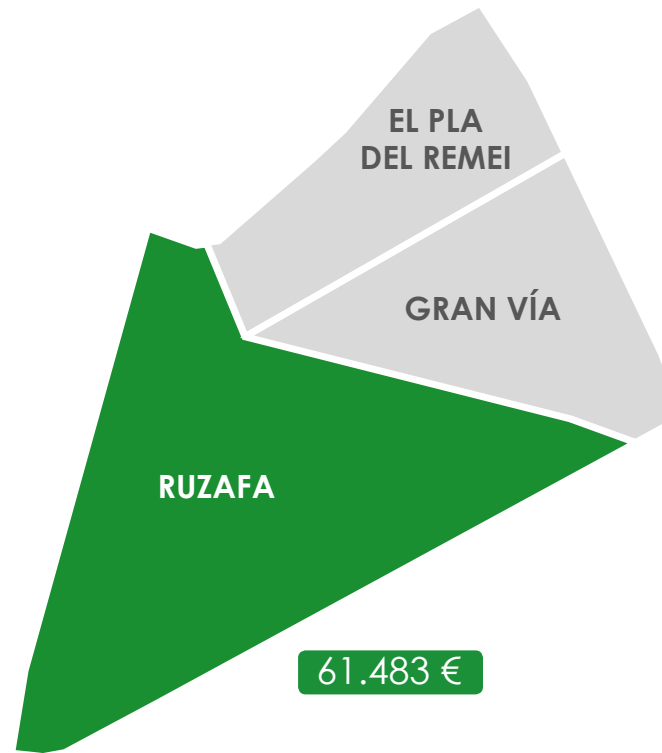
Se realiza un proceso de **segmentación y homogeneización** según tipología, de las viviendas existentes en el mercado a la venta; sin tener en cuenta vpo, áticos, pisos en PB o con terrazas mayores a 15 m<sup>2</sup>.



## TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES



## TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES



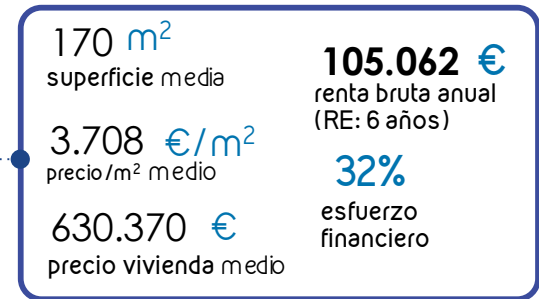
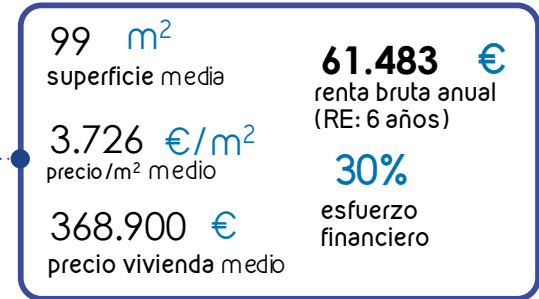
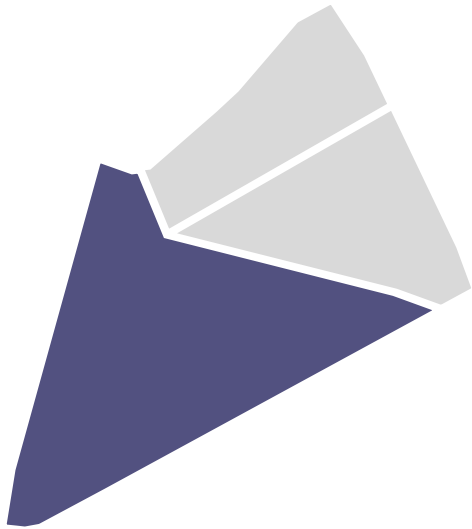
### RENTA BRUTA ANUAL



### RATIO DE ESFUERZO

RENTA BRUTA ANUAL ESTIMADA POR BARRIO

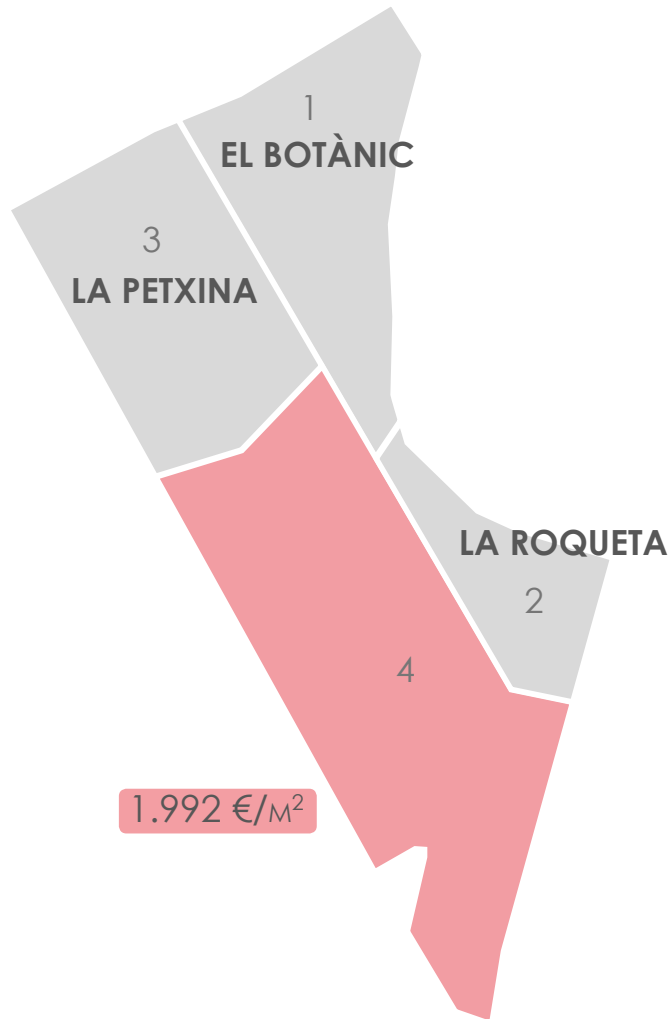
Se calcula la **renta bruta anual** necesaria para comprar una vivienda de **2 o 3 habitaciones** en cada barrio (según existencia en mercado), aplicando un **ratio de esfuerzo** de **6 AÑOS** al precio medio de cada tipología.



## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

OFERTA OBRA NUEVA  
RATIO DE ESFUERZO  
ESFUERZO FINANCIERO

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.



## PORCENTAJE TIPOLOGÍAS



## PRECIOS UNITARIOS



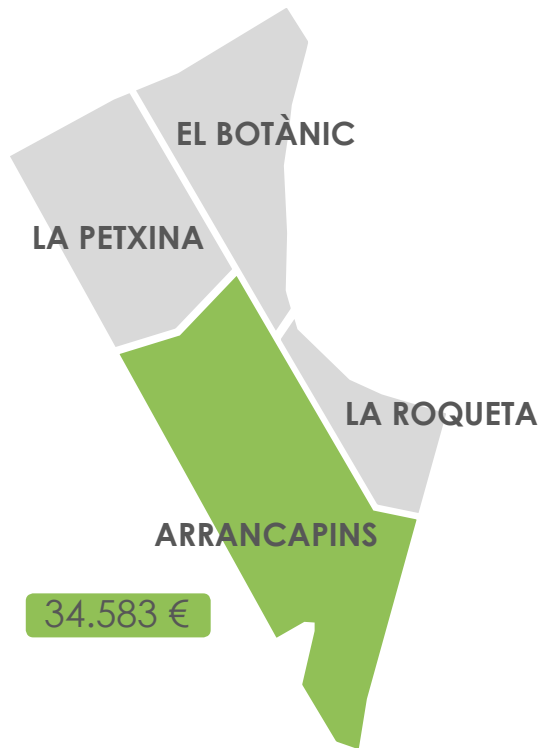
## OFERTA OBRA NUEVA

### PRECIO UNITARIO ESTIMADO POR BARRIO

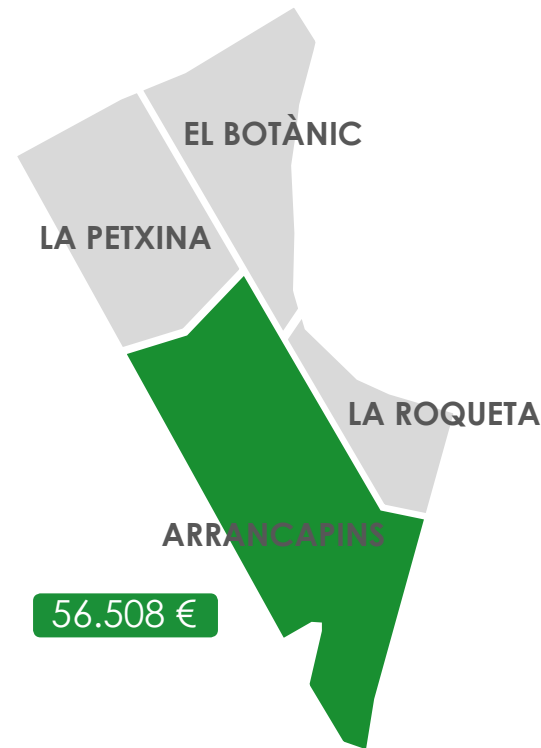
Se realiza un proceso de **segmentación y homogeneización** según tipología, de las viviendas existentes en el mercado a la venta; sin tener en cuenta vpo, áticos, pisos en PB o con terrazas mayores a 15 m<sup>2</sup>.



## TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES



## TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES



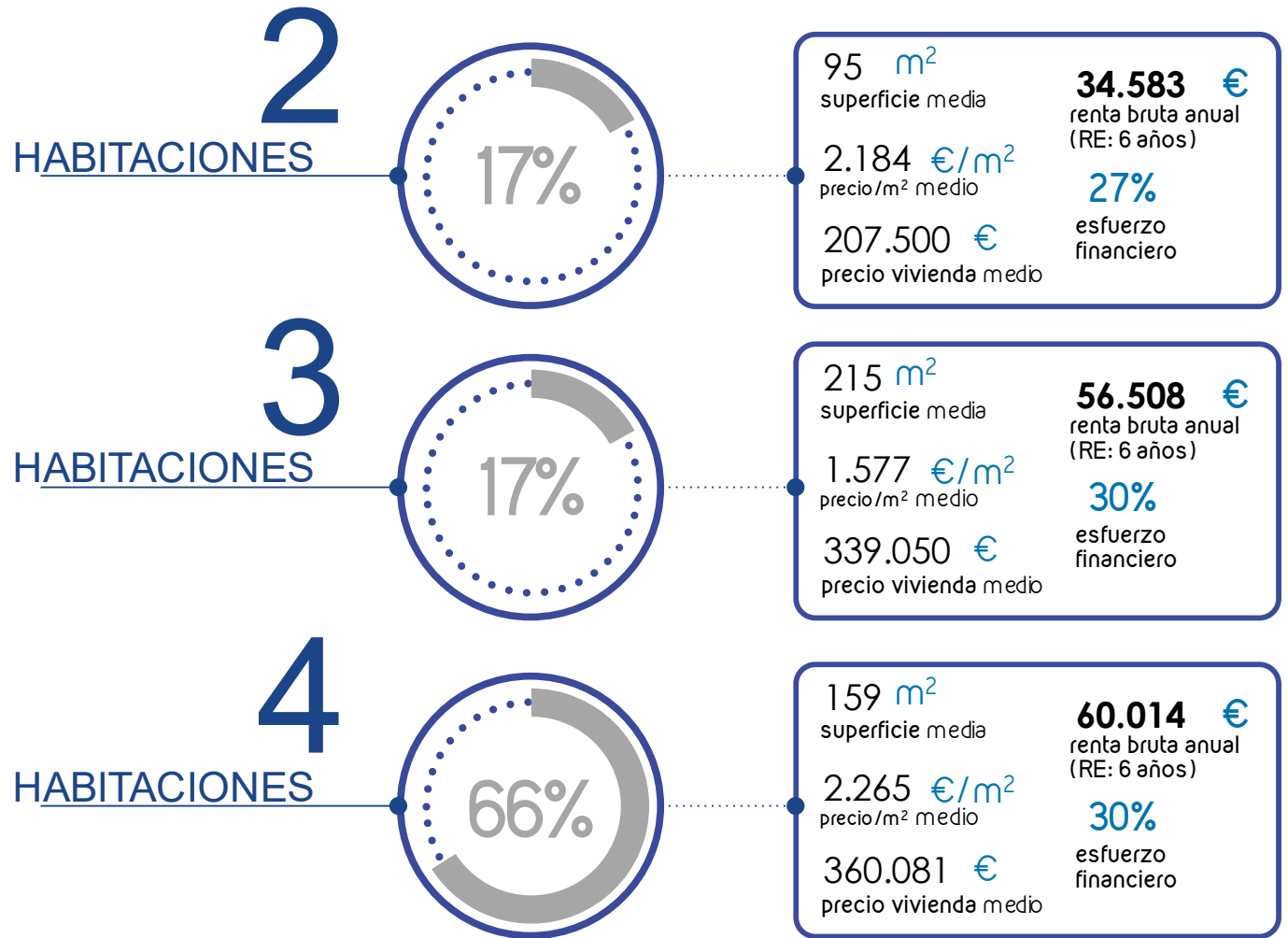
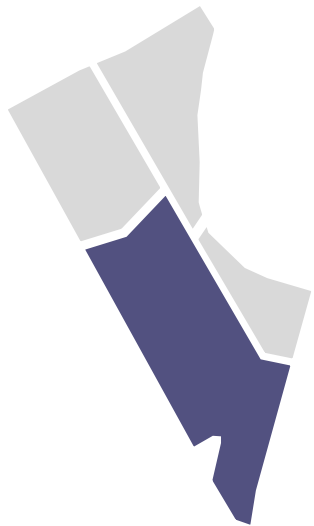
### RENTA BRUTA ANUAL



### RATIO DE ESFUERZO

#### RENTA BRUTA ANUAL ESTIMADA POR BARRIO

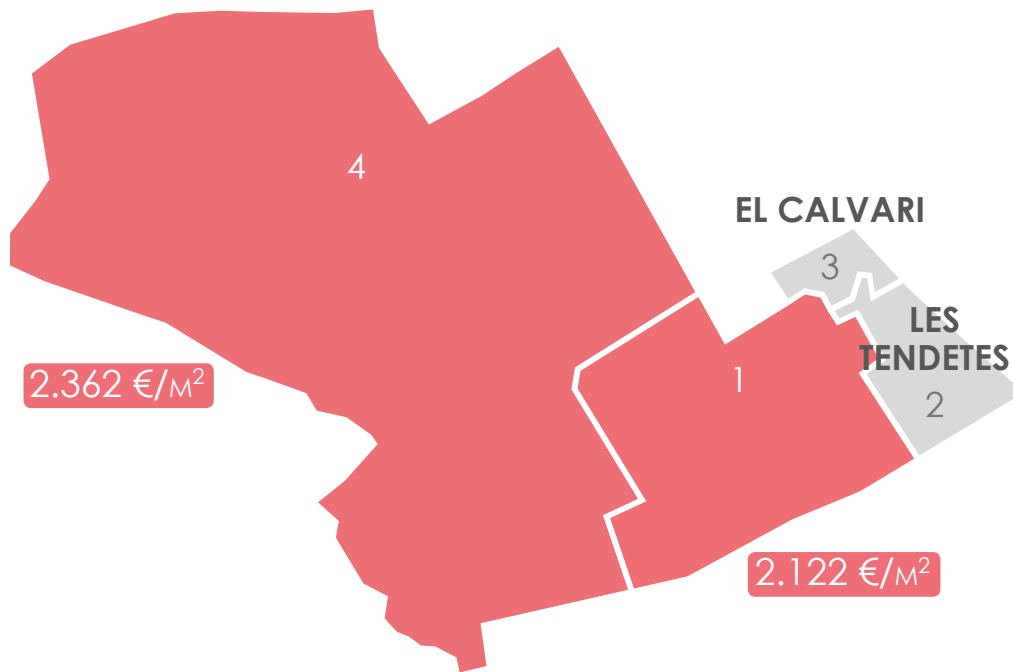
Se calcula la **renta bruta anual** necesaria para comprar una vivienda de **2 o 3 habitaciones** en cada barrio (según existencia en mercado), aplicando un **ratio de esfuerzo** de **6 AÑOS** al precio medio de cada tipología.



## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

OFERTA OBRA NUEVA  
RATIO DE ESFUERZO  
ESFUERZO FINANCIERO

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.



## PORCENTAJE TIPOLOGÍAS



## PRECIOS UNITARIOS

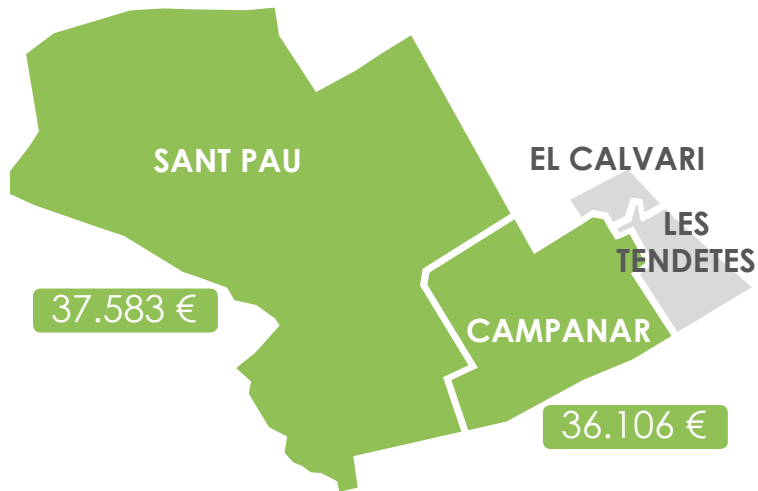


## OFERTA OBRA NUEVA

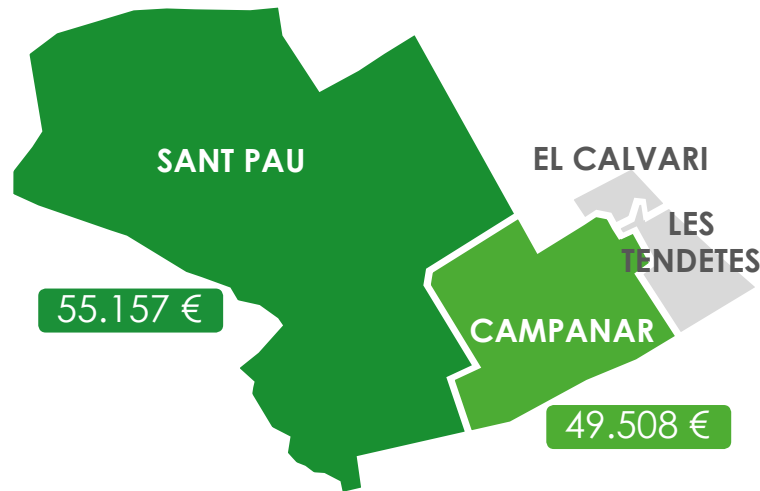
PRECIO UNITARIO ESTIMADO POR BARRIO

Se realiza un proceso de **segmentación y homogeneización** según tipología, de las viviendas existentes en el mercado a la venta; sin tener en cuenta vpo, áticos, pisos en PB o con terrazas mayores a 15 m<sup>2</sup>.

## TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES



## TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES



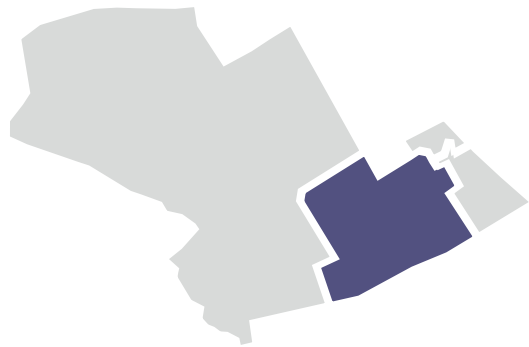
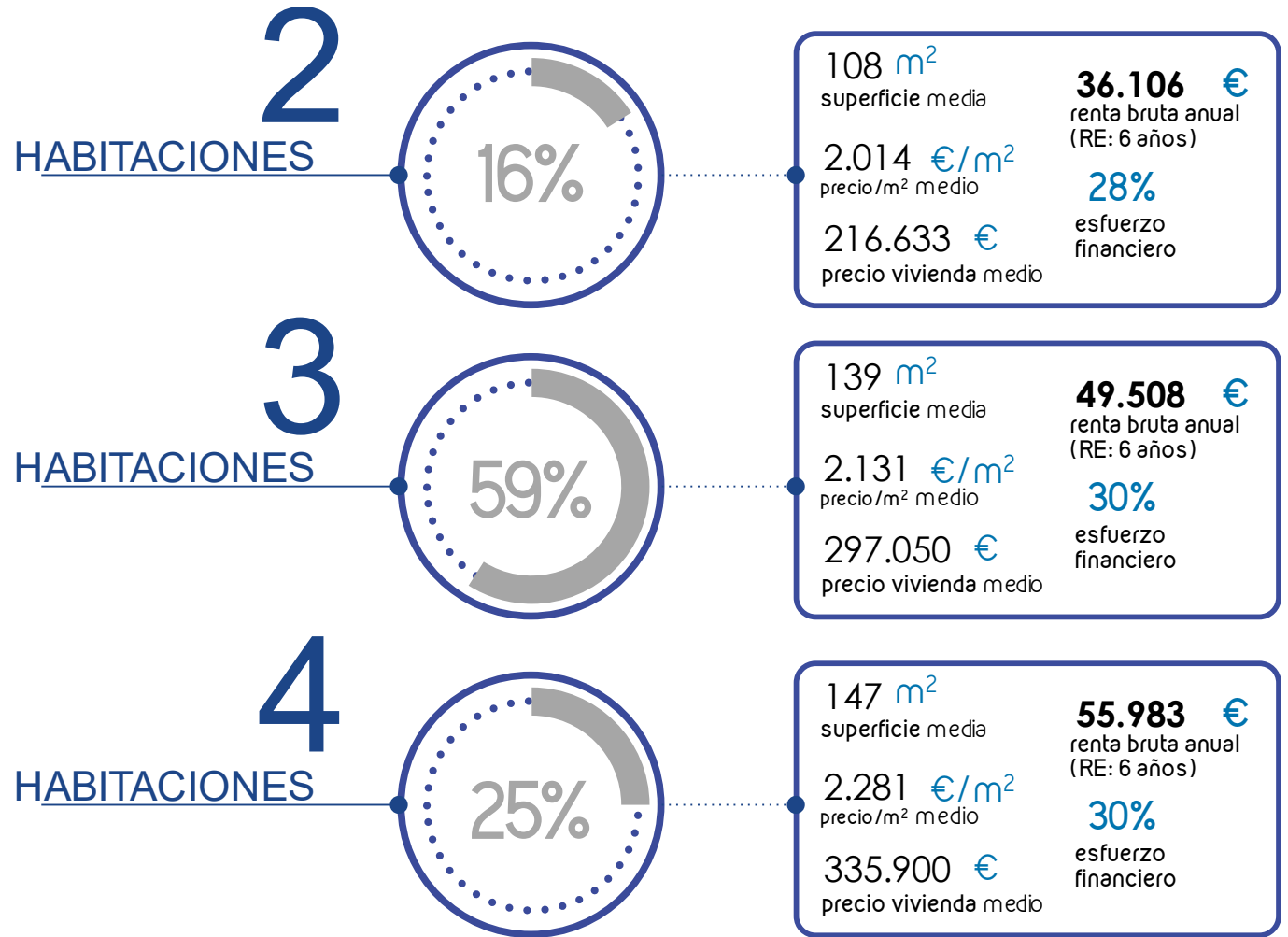
### RENTA BRUTA ANUAL



### RATIO DE ESFUERZO

#### RENTA BRUTA ANUAL ESTIMADA POR BARRIO

Se calcula la **renta bruta anual** necesaria para comprar una vivienda de **2 o 3 habitaciones** en cada barrio (según existencia en mercado), aplicando un **ratio de esfuerzo** de **6 AÑOS** al precio medio de cada tipología.

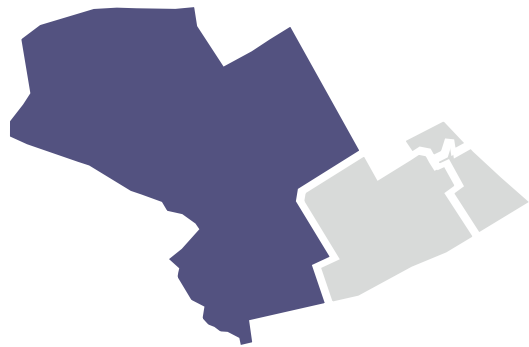
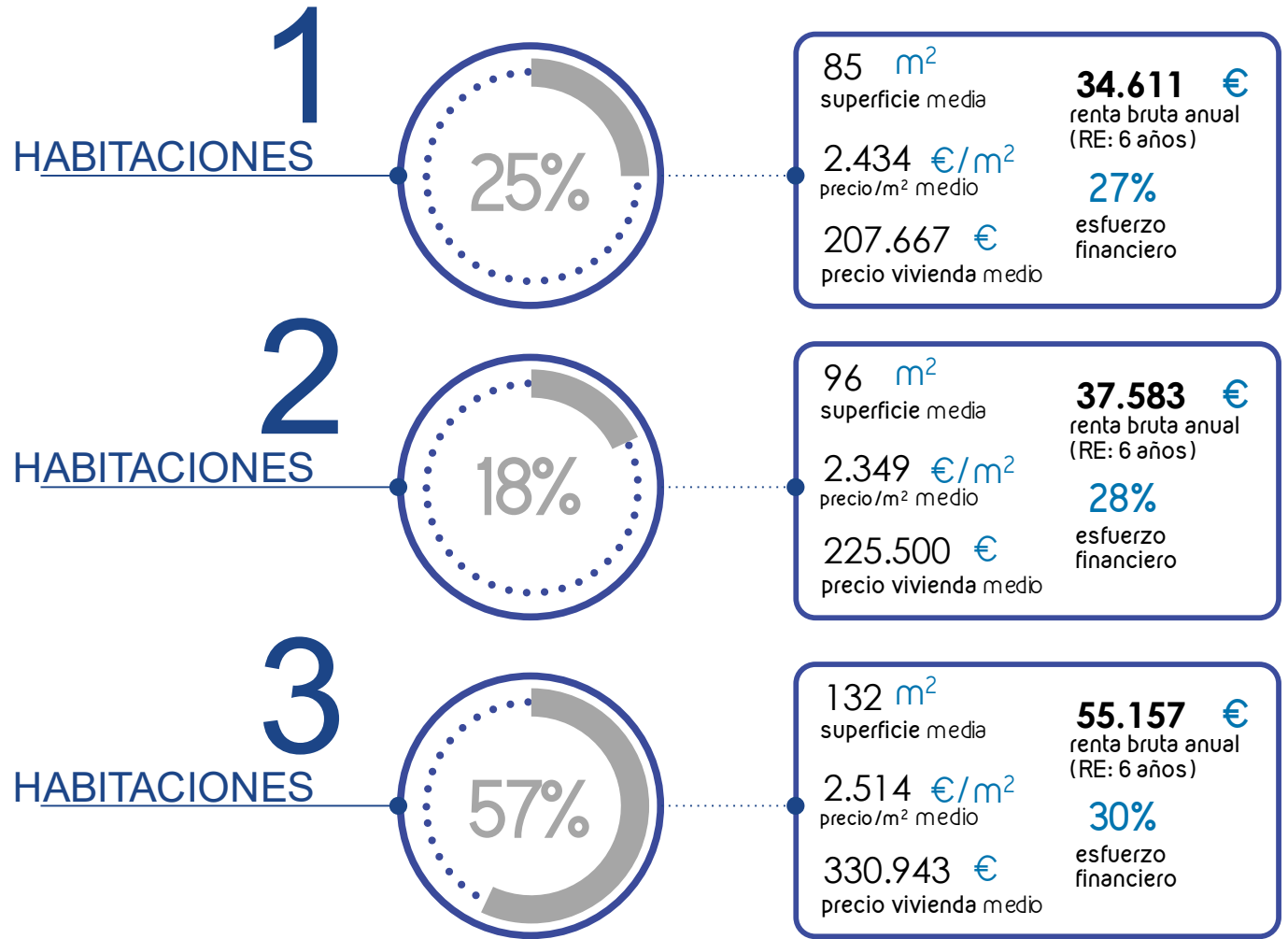


## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

OFERTA OBRA NUEVA  
RATIO DE ESFUERZO  
ESFUERZO FINANCIERO

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.

CAMPANAR  
campanar

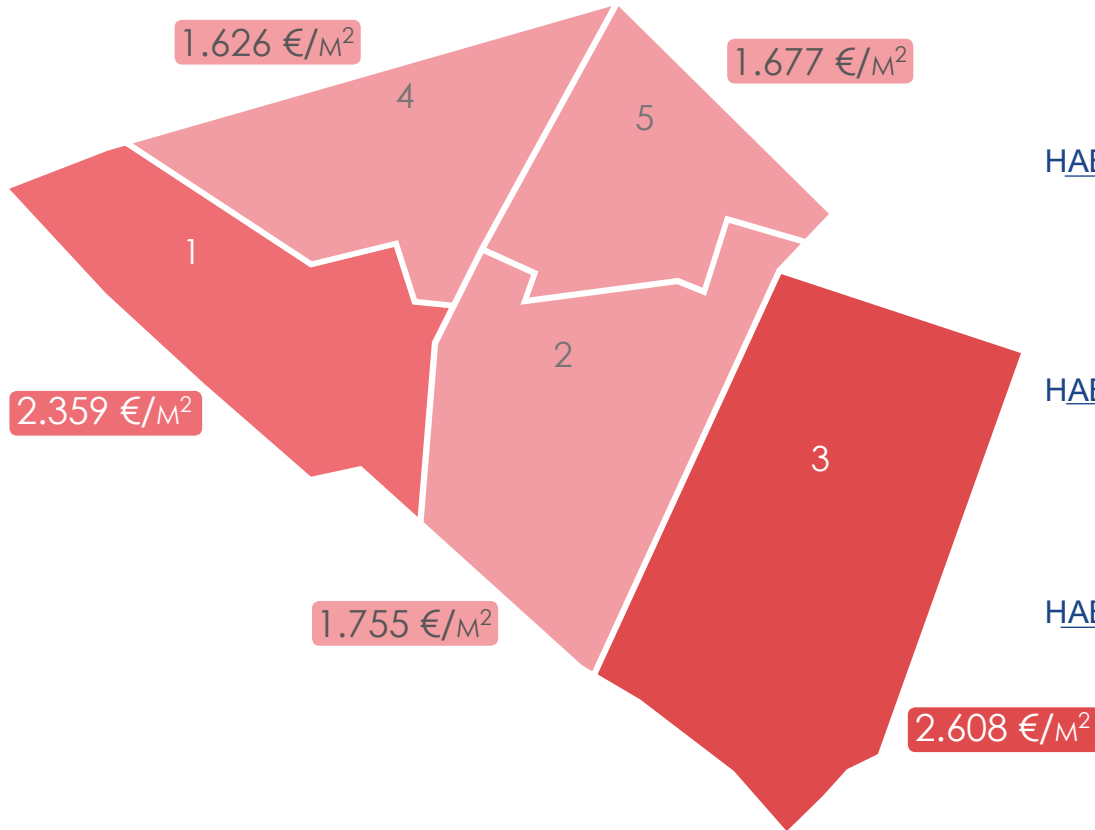


## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

OFERTA OBRA NUEVA  
RATIO DE ESFUERZO  
ESFUERZO FINANCIERO

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.

SANT PAU  
campanar



## PORCENTAJE TIPOLOGÍAS



## PRECIOS UNITARIOS

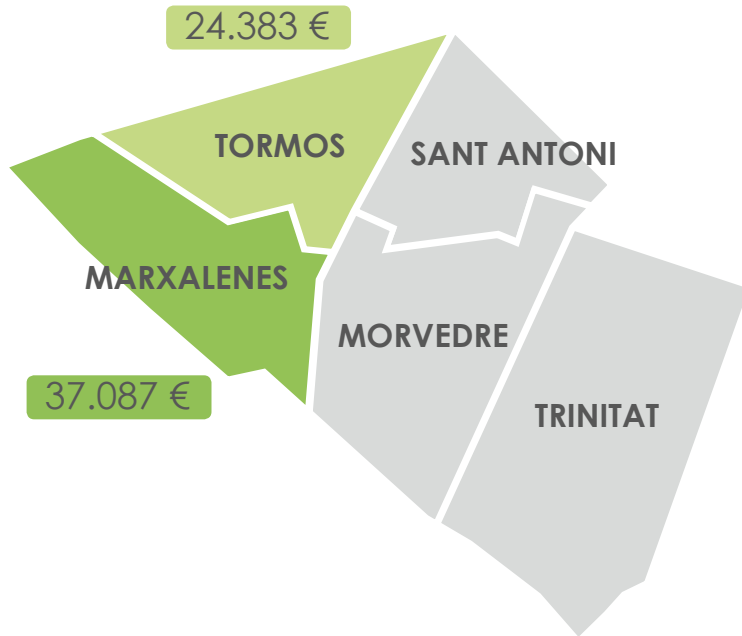


## OFERTA OBRA NUEVA

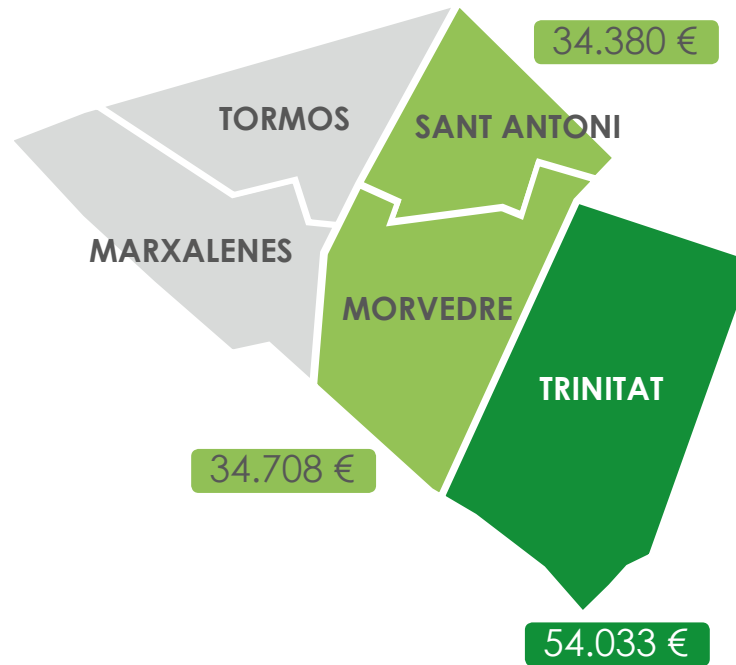
### PRECIO UNITARIO ESTIMADO POR BARRIO

Se realiza un proceso de **segmentación y homogeneización** según tipología, de las viviendas existentes en el mercado a la venta; sin tener en cuenta vpo, áticos, pisos en PB o con terrazas mayores a 15 m<sup>2</sup>.

## TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES



## TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES



### RENTA BRUTA ANUAL

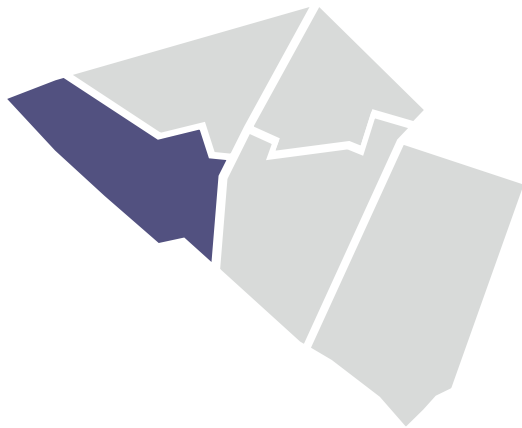


### RATIO DE ESFUERZO

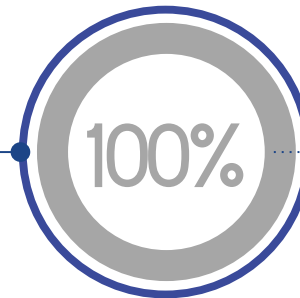
#### RENTA BRUTA ANUAL ESTIMADA POR BARRIO

Se calcula la **renta bruta anual** necesaria para comprar una vivienda de **2 o 3 habitaciones** en cada barrio (según existencia en mercado), aplicando un **ratio de esfuerzo** de **6 AÑOS** al precio medio de cada tipología.





2  
HABITACIONES



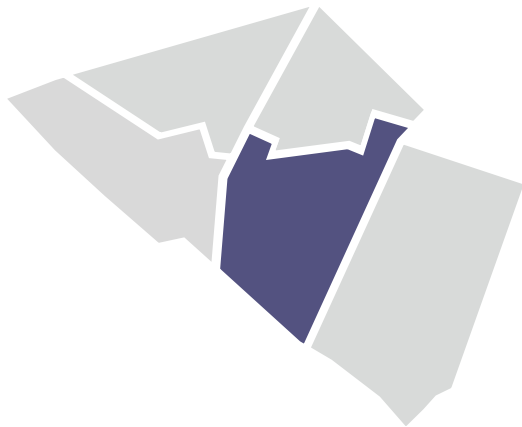
94 m <sup>2</sup> superficie media	37.087 € renta bruta anual (RE: 6 años)
2.359 €/m <sup>2</sup> precio/m <sup>2</sup> medio	28% esfuerzo financiero
222.520 € precio vivienda medio	

## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

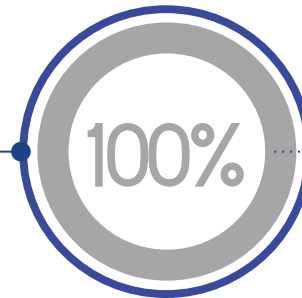
OFERTA OBRA NUEVA  
RATIO DE ESFUERZO  
ESFUERZO FINANCIERO

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.

MARXALETES  
la saïdia



3  
HABITACIONES



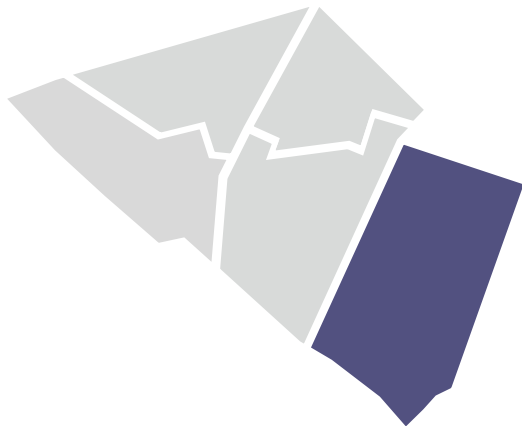
119 m <sup>2</sup> superficie media	<b>34.708 €</b> renta bruta anual (RE: 6 años)
1.755 €/m <sup>2</sup> precio/m <sup>2</sup> medio	<b>27%</b> esfuerzo financiero
208.250 € precio vivienda medio	

## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

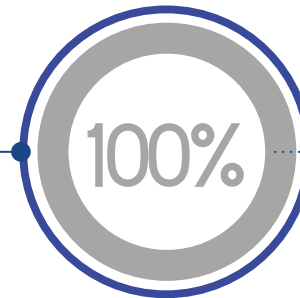
OFERTA OBRA NUEVA  
RATIO DE ESFUERZO  
ESFUERZO FINANCIERO

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.

MORVEDRE  
la saïdia



3  
HABITACIONES



124 m <sup>2</sup> superficie media	<b>54.033 €</b> renta bruta anual (RE: 6 años)
2.608 €/m <sup>2</sup> precio/m <sup>2</sup> medio	<b>30%</b> esfuerzo financiero
324.200 € precio vivienda medio	

## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

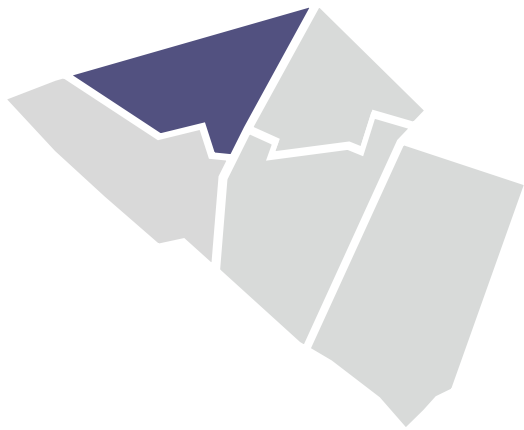
OFERTA OBRA NUEVA

RATIO DE ESFUERZO

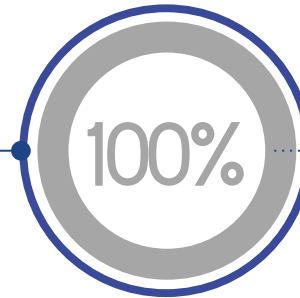
ESFUERZO FINANCIERO

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.

TRINITAT  
la saïdia



2  
HABITACIONES



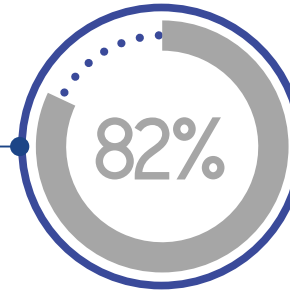
90 m <sup>2</sup> superficie media	<b>24.383 €</b> renta bruta anual (RE: 6 años)
1.626 €/m <sup>2</sup> precio/m <sup>2</sup> medio	<b>26%</b> esfuerzo financiero
146.300 € precio vivienda medio	

## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

- OFERTA OBRA NUEVA
- RATIO DE ESFUERZO
- ESFUERZO FINANCIERO

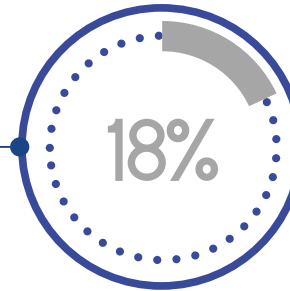
Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.

3  
HABITACIONES

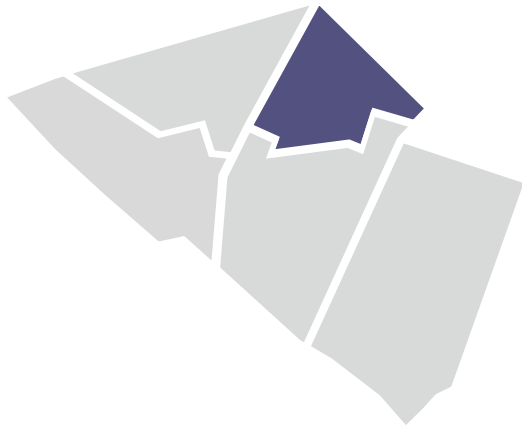


119 m <sup>2</sup> superficie media	<b>34.380 €</b> renta bruta anual (RE: 6 años)
1.740 €/m <sup>2</sup> precio/m <sup>2</sup> medio	<b>27%</b> esfuerzo financiero
206.280 € precio vivienda medio	

4  
HABITACIONES



201 m <sup>2</sup> superficie media	<b>52.256 €</b> renta bruta anual (RE: 6 años)
1.557 €/m <sup>2</sup> precio/m <sup>2</sup> medio	<b>30%</b> esfuerzo financiero
313.536 € precio vivienda medio	

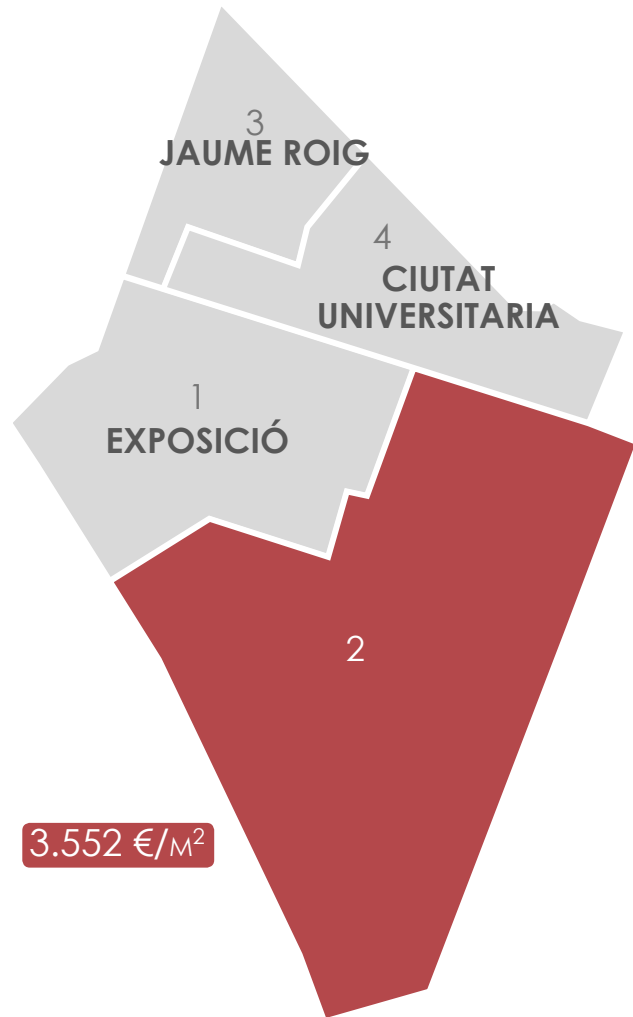


## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

OFERTA OBRA NUEVA  
RATIO DE ESFUERZO  
ESFUERZO FINANCIERO

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.

SANT ANTONI  
la saïdia



## PORCENTAJE TIPOLOGÍAS



## PRECIOS UNITARIOS

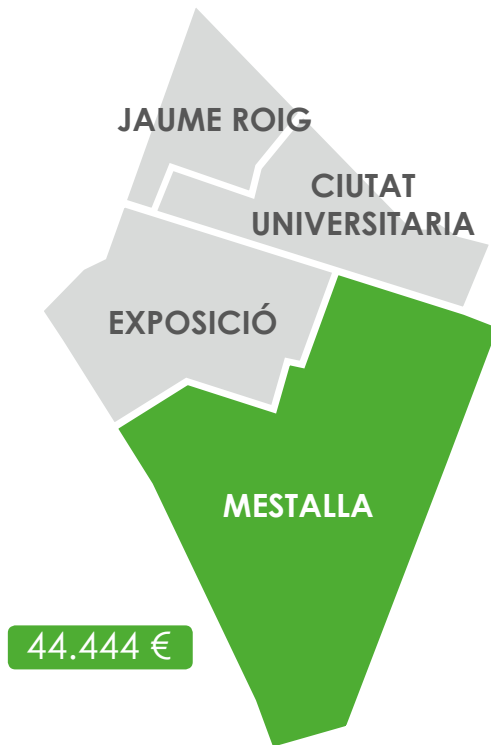


## OFERTA OBRA NUEVA

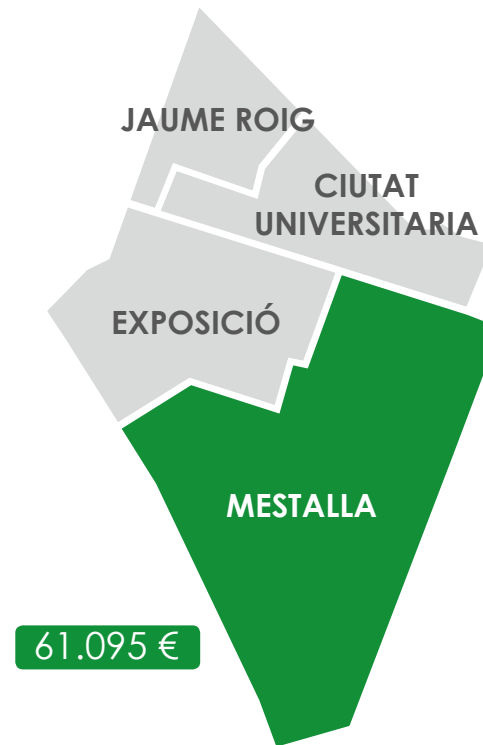
PRECIO UNITARIO ESTIMADO POR BARRIO

Se realiza un proceso de **segmentación y homogeneización** según tipología, de las viviendas existentes en el mercado a la venta; sin tener en cuenta vpo, áticos, pisos en PB o con terrazas mayores a 15 m<sup>2</sup>.

## TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES



## TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES



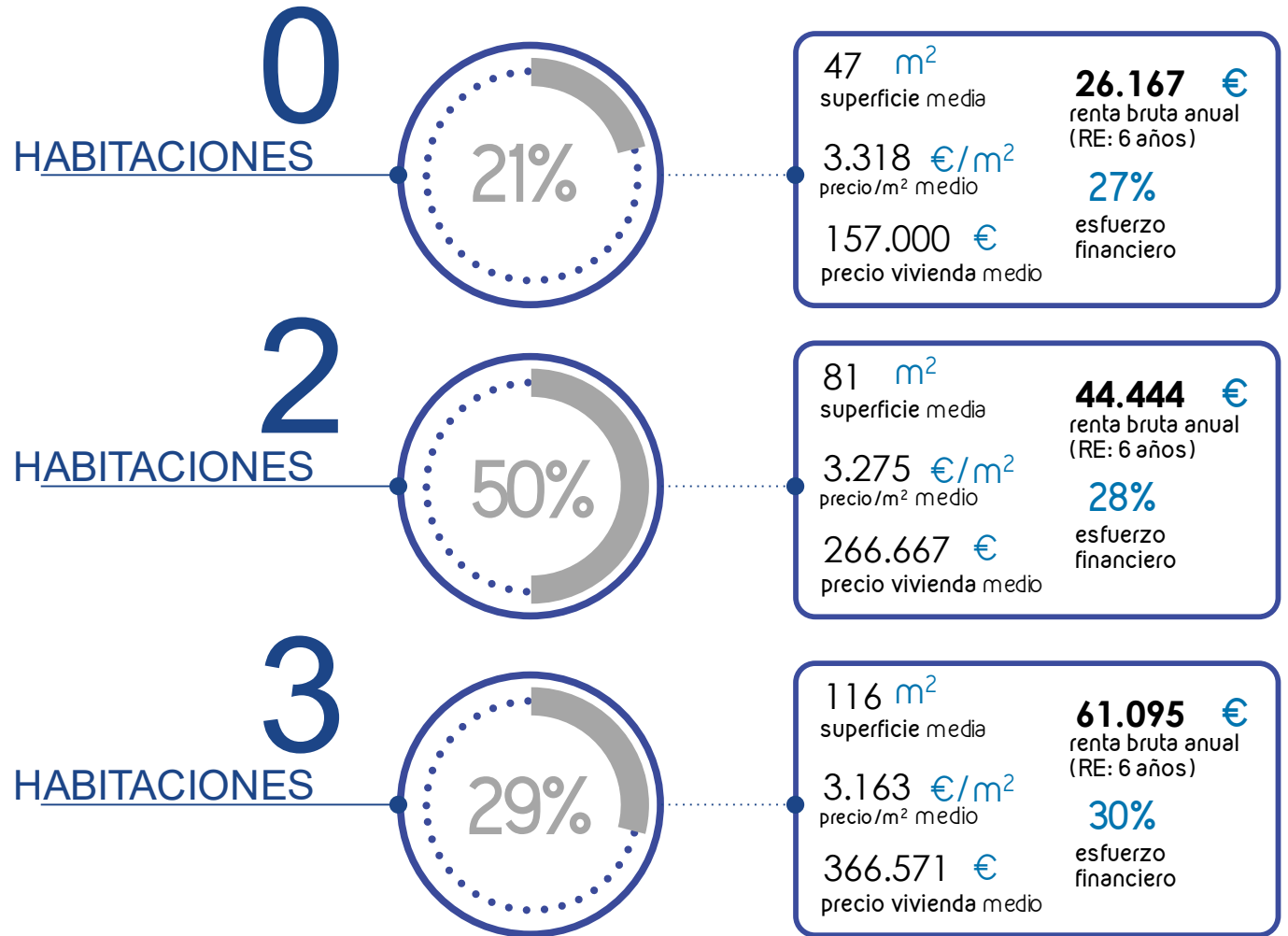
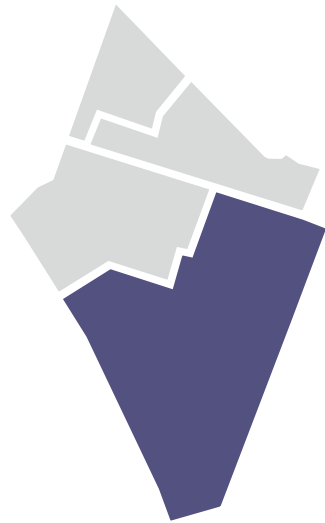
### RENTA BRUTA ANUAL



### RATIO DE ESFUERZO

RENTA BRUTA ANUAL ESTIMADA POR BARRIO

Se calcula la **renta bruta anual** necesaria para comprar una vivienda de **2 o 3 habitaciones** en cada barrio (según existencia en mercado), aplicando un **ratio de esfuerzo** de **6 AÑOS** al precio medio de cada tipología.



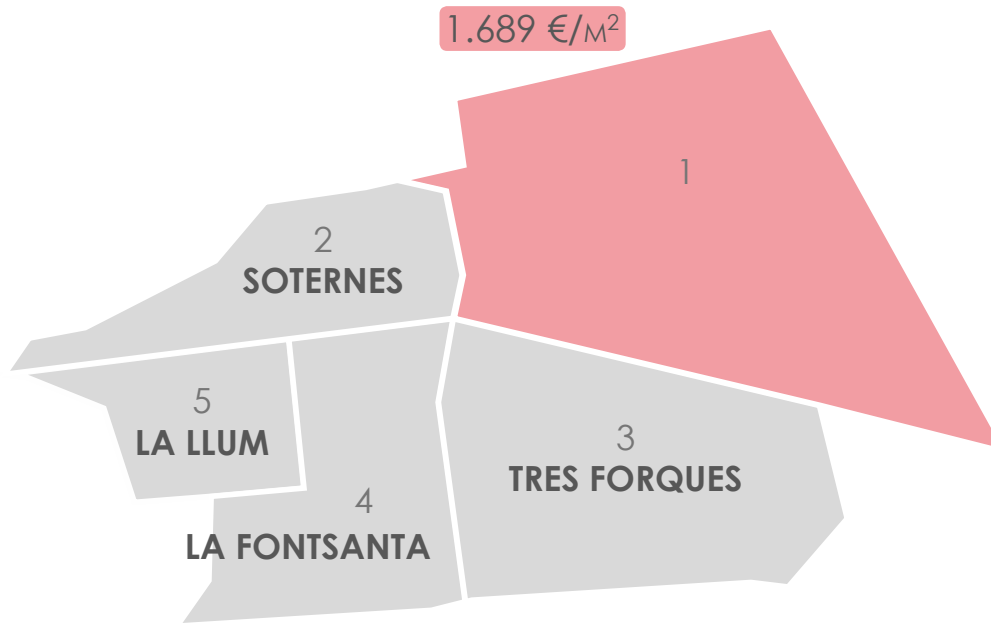
## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

OFERTA OBRA NUEVA  
RATIO DE ESFUERZO  
ESFUERZO FINANCIERO

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.

MESTALLA  
el pla del real





## PORCENTAJE TIPOLOGÍAS



## PRECIOS UNITARIOS



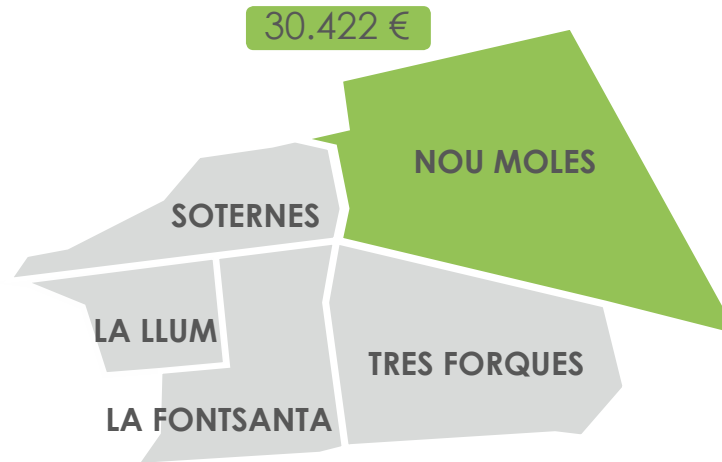
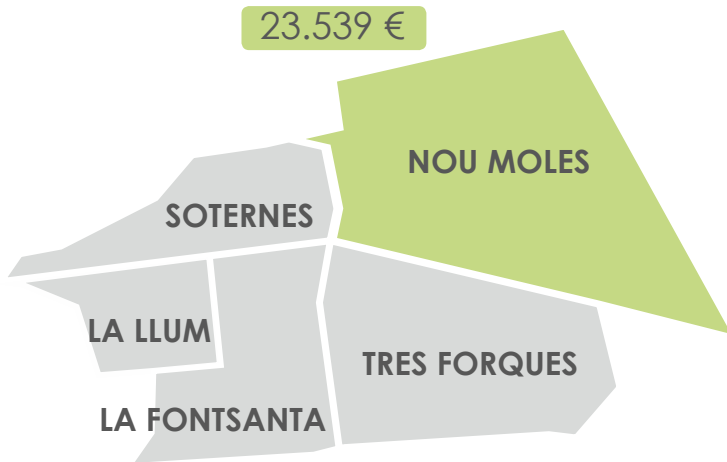
## OFERTA OBRA NUEVA

PRECIO UNITARIO ESTIMADO POR BARRIO

Se realiza un proceso de **segmentación y homogeneización** según tipología, de las viviendas existentes en el mercado a la venta; sin tener en cuenta vpo, áticos, pisos en PB o con terrazas mayores a 15 m<sup>2</sup>.

## TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES

## TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES



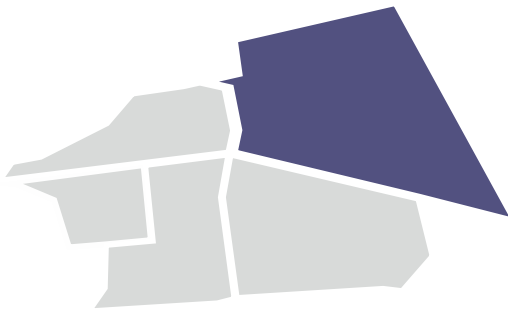
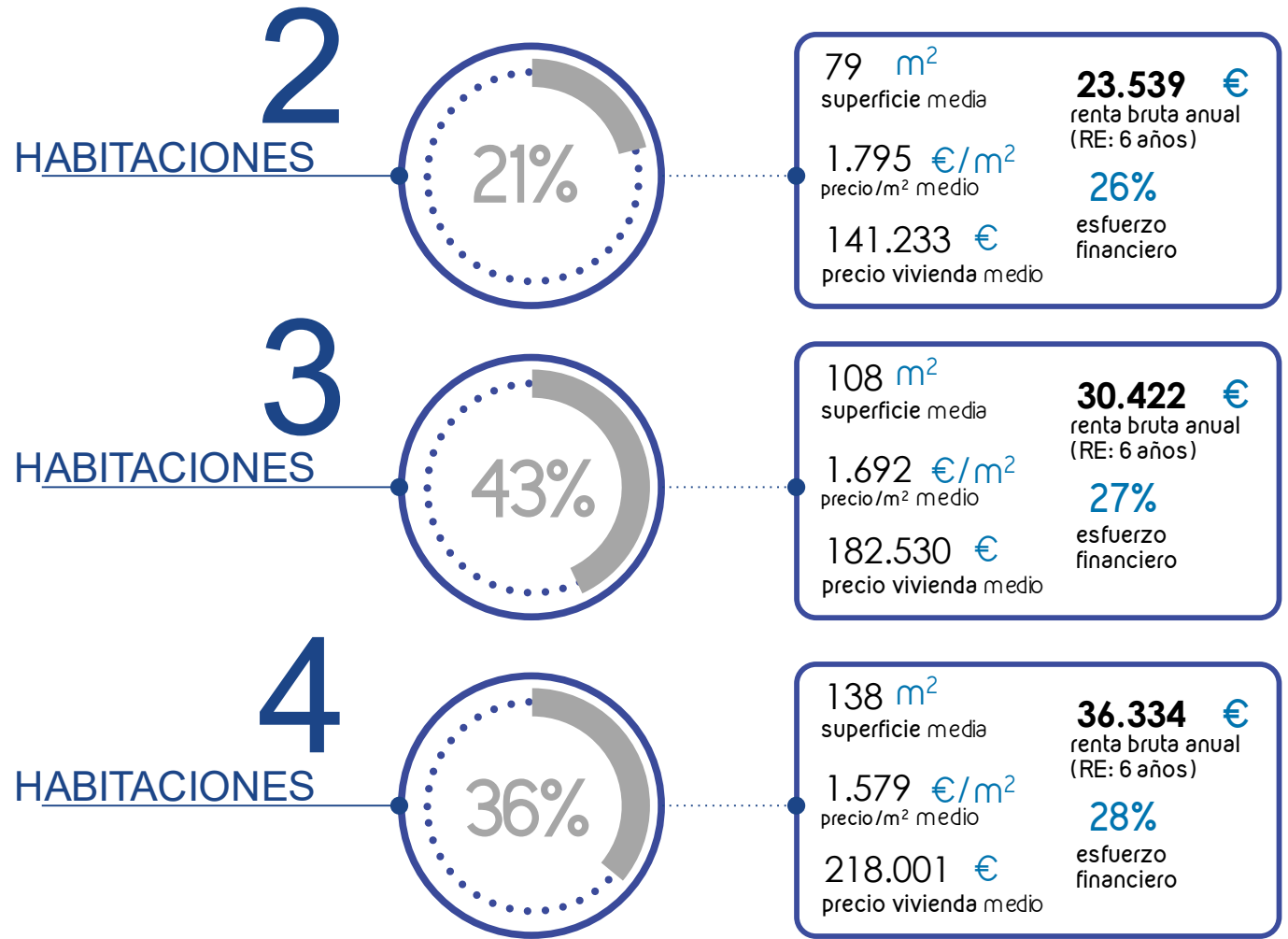
### RENTA BRUTA ANUAL



### RATIO DE ESFUERZO

#### RENTA BRUTA ANUAL ESTIMADA POR BARRIO

Se calcula la **renta bruta anual** necesaria para comprar una vivienda de **2 o 3 habitaciones** en cada barrio (según existencia en mercado), aplicando un **ratio de esfuerzo** de **6 AÑOS** al precio medio de cada tipología.

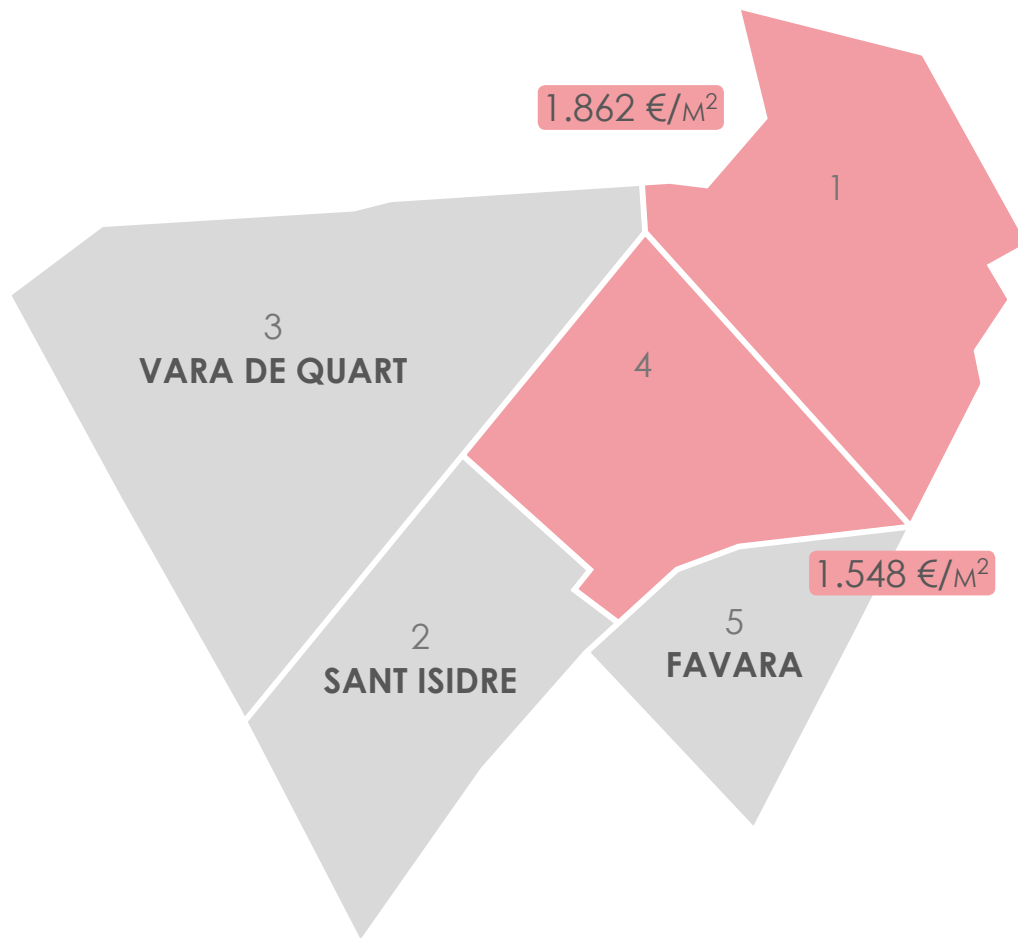


## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

OFERTA OBRA NUEVA  
RATIO DE ESFUERZO  
ESFUERZO FINANCIERO

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.

NOU MOLES  
l'oliverata



### PORCENTAJE TIPOLOGÍAS



### PRECIOS UNITARIOS

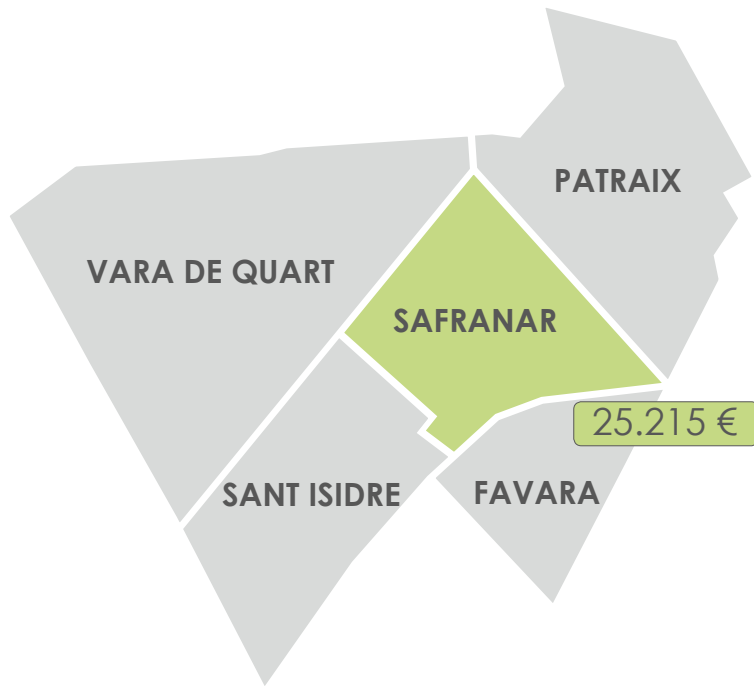


### OFERTA OBRA NUEVA

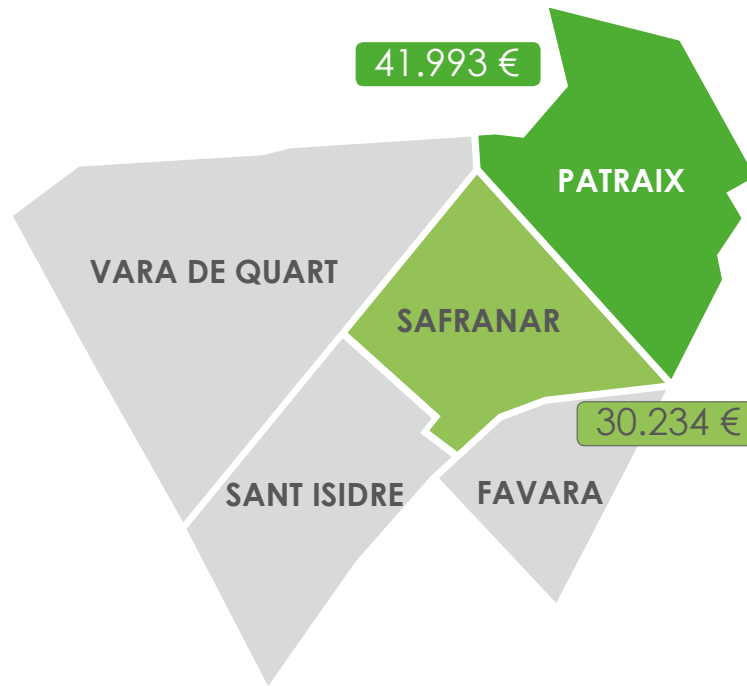
#### PRECIO UNITARIO ESTIMADO POR BARRIO

Se realiza un proceso de **segmentación y homogeneización** según tipología, de las viviendas existentes en el mercado a la venta; sin tener en cuenta vpo, áticos, pisos en PB o con terrazas mayores a 15 m<sup>2</sup>.

## TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES



## TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES



### RENTA BRUTA ANUAL

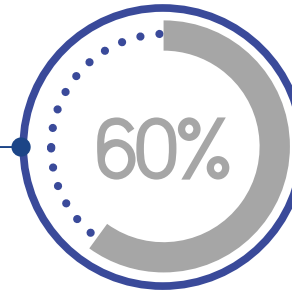


### RATIO DE ESFUERZO

#### RENTA BRUTA ANUAL ESTIMADA POR BARRIO

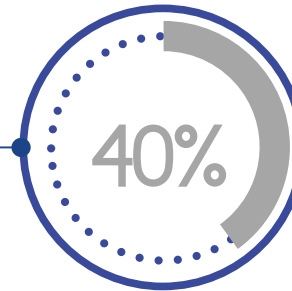
Se calcula la **renta bruta anual** necesaria para comprar una vivienda de **2 o 3 habitaciones** en cada barrio (según existencia en mercado), aplicando un **ratio de esfuerzo** de **6 AÑOS** al precio medio de cada tipología.

3  
HABITACIONES

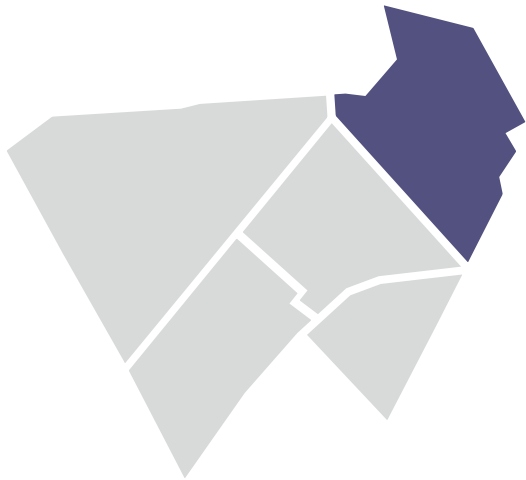


134 m <sup>2</sup> superficie media	41.993 € renta bruta anual (RE: 6 años)
1.874 €/m <sup>2</sup> precio/m <sup>2</sup> medio	28% esfuerzo financiero
251.960 € precio vivienda medio	

4  
HABITACIONES



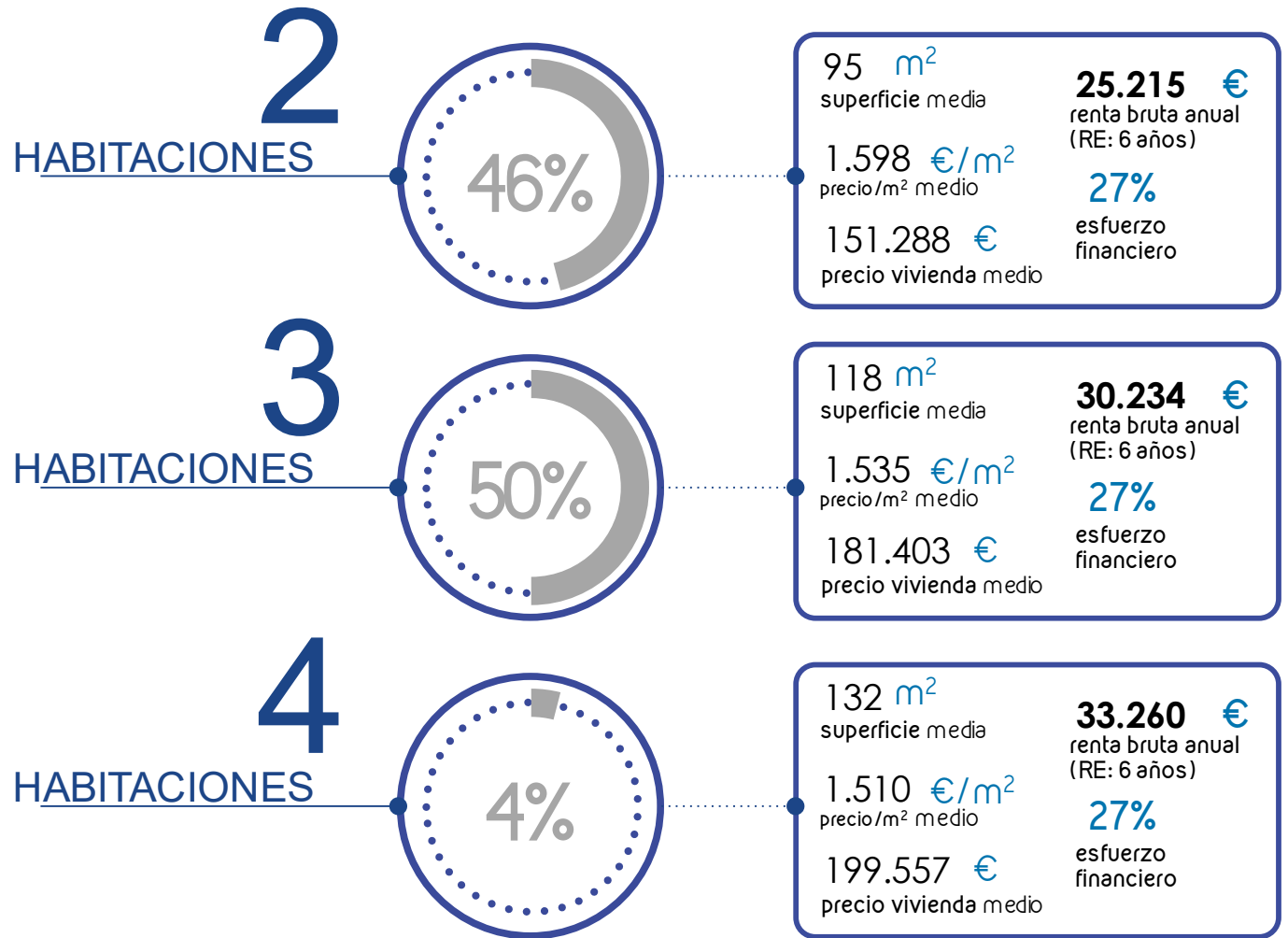
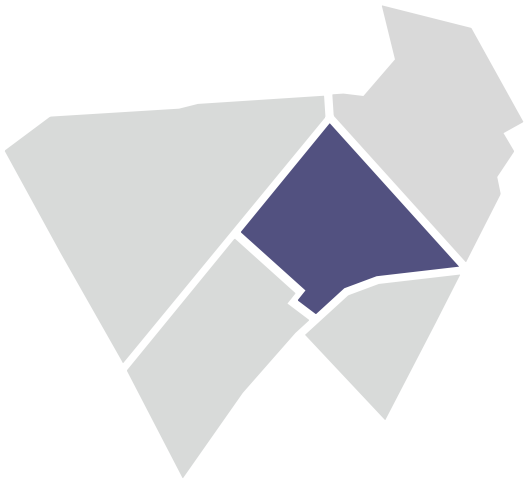
151 m <sup>2</sup> superficie media	46.655 € renta bruta anual (RE: 6 años)
1.849 €/m <sup>2</sup> precio/m <sup>2</sup> medio	30% esfuerzo financiero
279.933 € precio vivienda medio	



## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

OFERTA OBRA NUEVA  
RATIO DE ESFUERZO  
ESFUERZO FINANCIERO

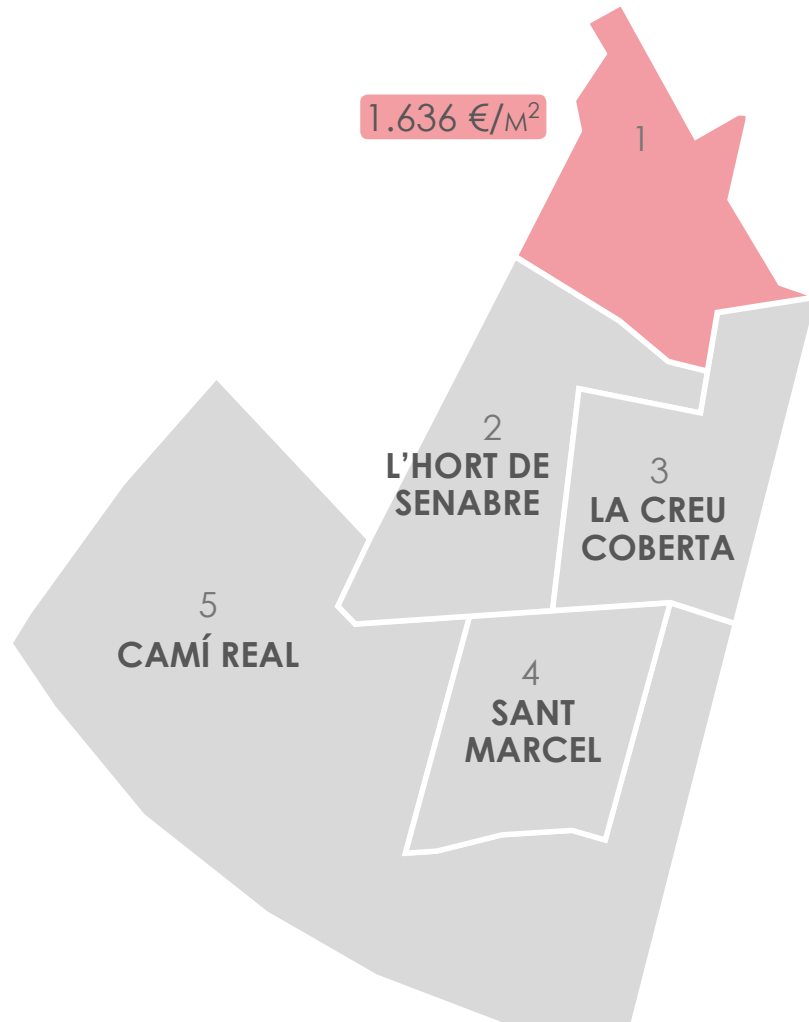
Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.



## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

OFERTA OBRA NUEVA  
RATIO DE ESFUERZO  
ESFUERZO FINANCIERO

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.



## PORCENTAJE TIPOLOGÍAS



## PRECIOS UNITARIOS



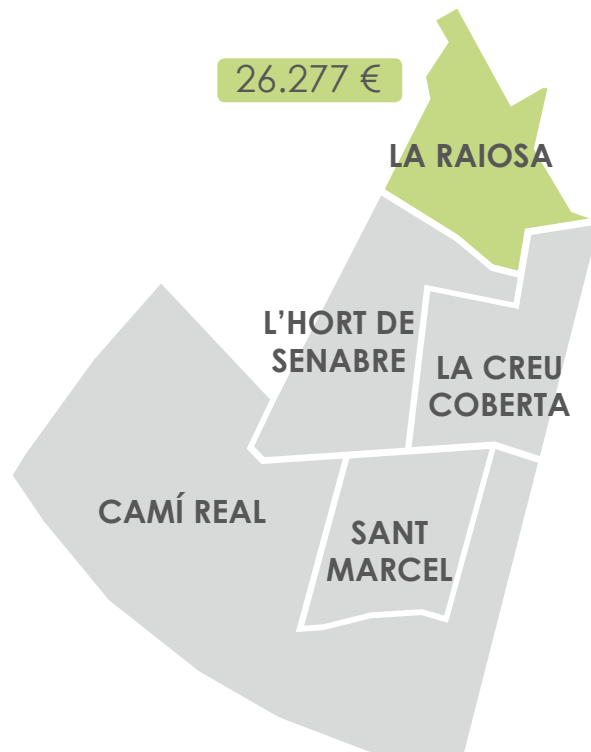
## OFERTA OBRA NUEVA

### PRECIO UNITARIO ESTIMADO POR BARRIO

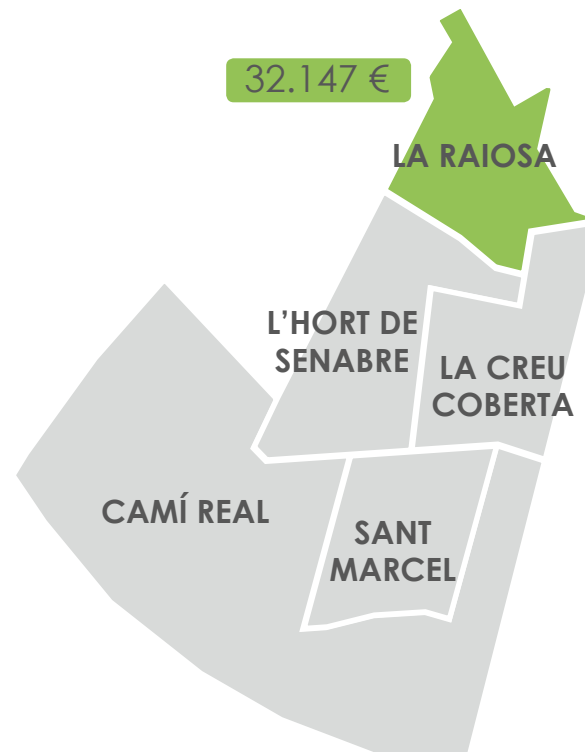
Se realiza un proceso de **segmentación y homogeneización** según tipología, de las viviendas existentes en el mercado a la venta; sin tener en cuenta vpo, áticos, pisos en PB o con terrazas mayores a 15 m<sup>2</sup>.



## TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES



## TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES



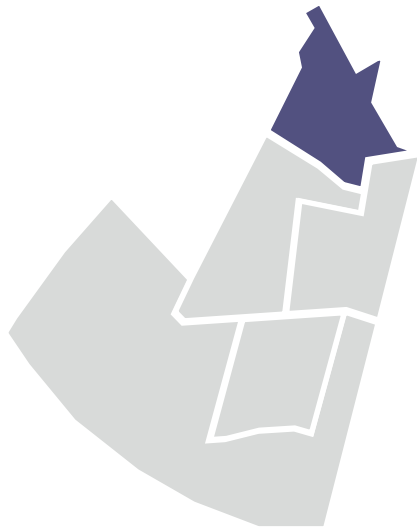
### RENTA BRUTA ANUAL



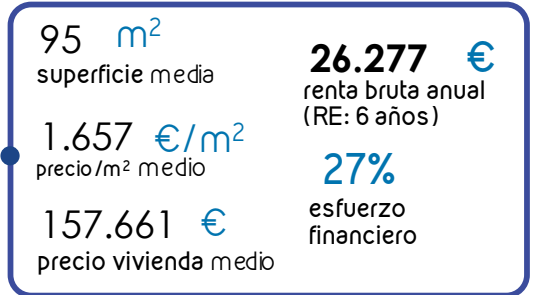
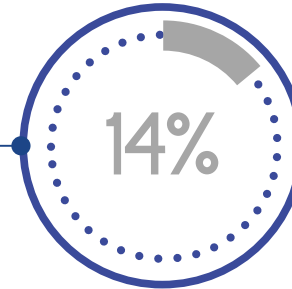
### RATIO DE ESFUERZO

#### RENTA BRUTA ANUAL ESTIMADA POR BARRIO

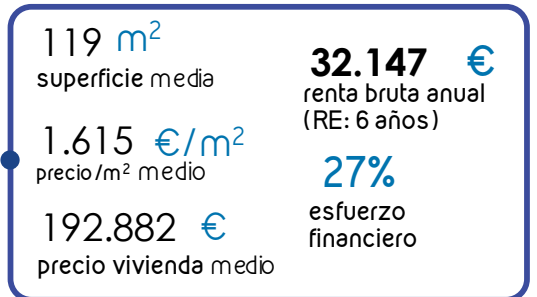
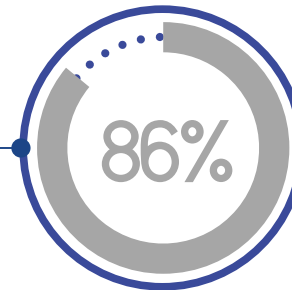
Se calcula la **renta bruta anual** necesaria para comprar una vivienda de **2 o 3 habitaciones** en cada barrio (según existencia en mercado), aplicando un **ratio de esfuerzo** de **6 AÑOS** al precio medio de cada tipología.



2  
HABITACIONES



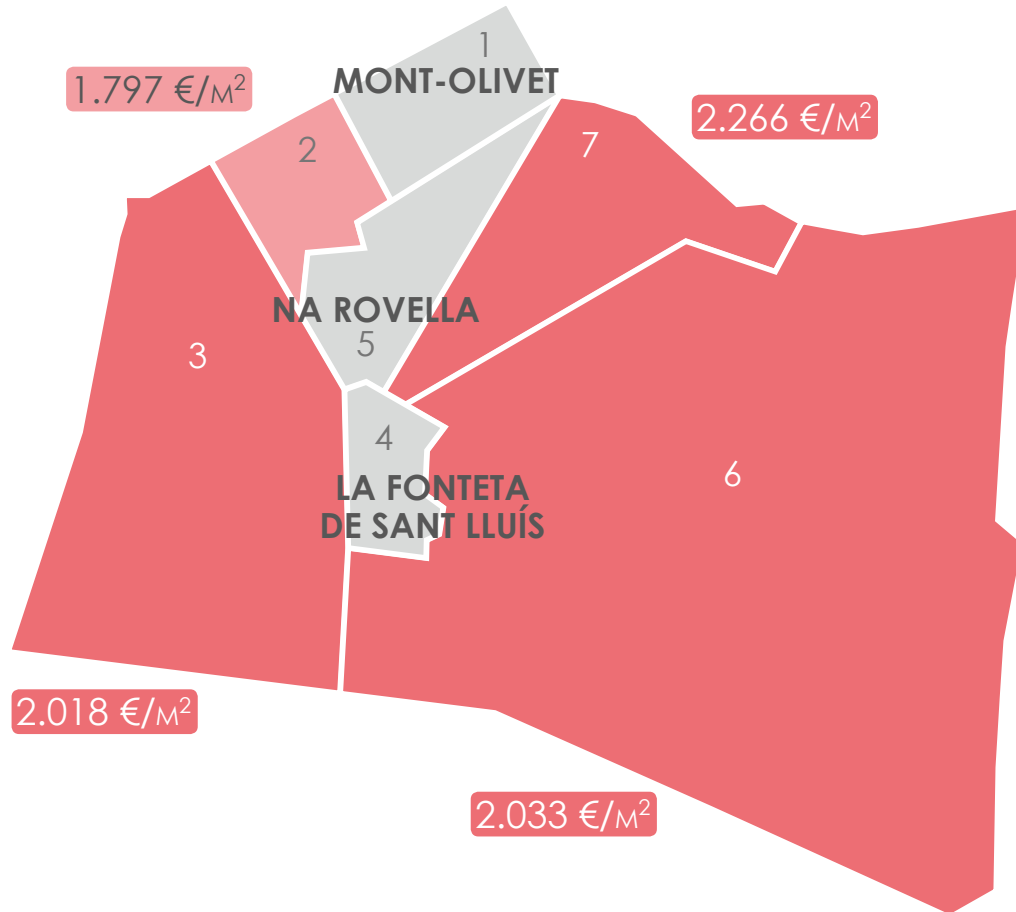
3  
HABITACIONES



## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

OFERTA OBRA NUEVA  
RATIO DE ESFUERZO  
ESFUERZO FINANCIERO

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.



## PORCENTAJE TIPOLOGÍAS



## PRECIOS UNITARIOS



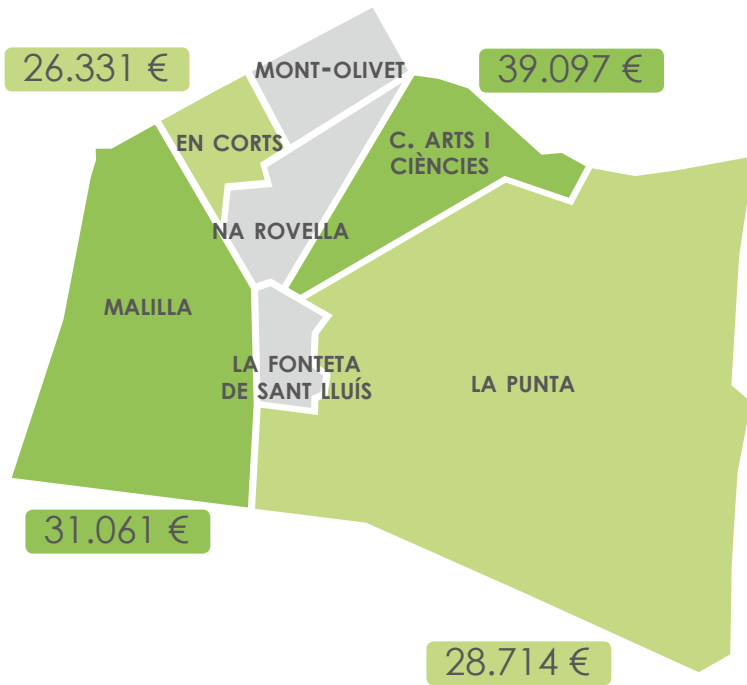
## OFERTA OBRA NUEVA

PRECIO UNITARIO ESTIMADO POR BARRIO

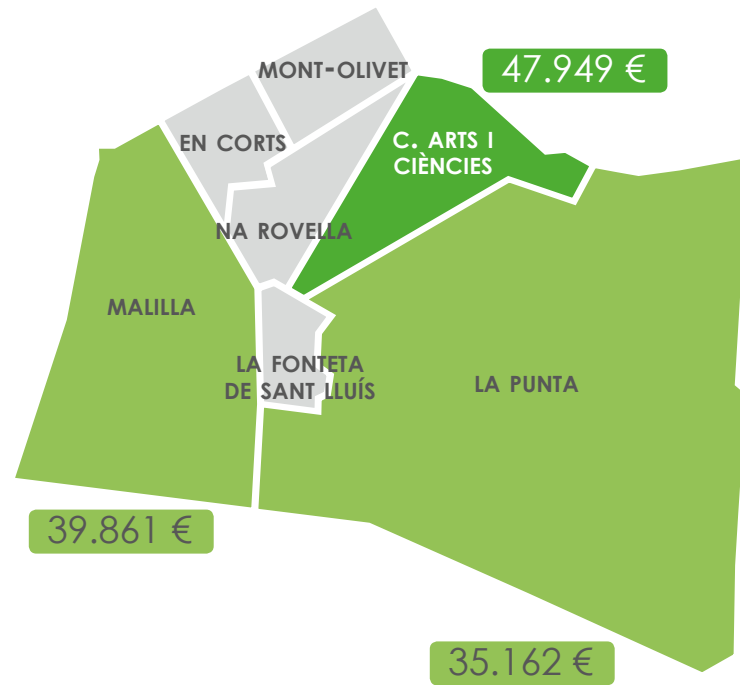
Se realiza un proceso de **segmentación y homogeneización** según tipología, de las viviendas existentes en el mercado a la venta; sin tener en cuenta vpo, áticos, pisos en PB o con terrazas mayores a 15 m<sup>2</sup>.

# cuatre carreres

## TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES



## TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES



### RENTA BRUTA ANUAL

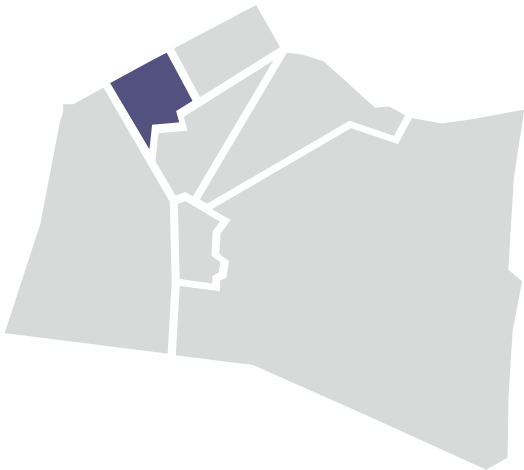


### RATIO DE ESFUERZO

RENTA BRUTA ANUAL ESTIMADA POR BARRIO

Se calcula la **renta bruta anual** necesaria para comprar una vivienda de **2 o 3 habitaciones** en cada barrio (según existencia en mercado), aplicando un **ratio de esfuerzo** de **6 AÑOS** al precio medio de cada tipología.

cuatro carreres

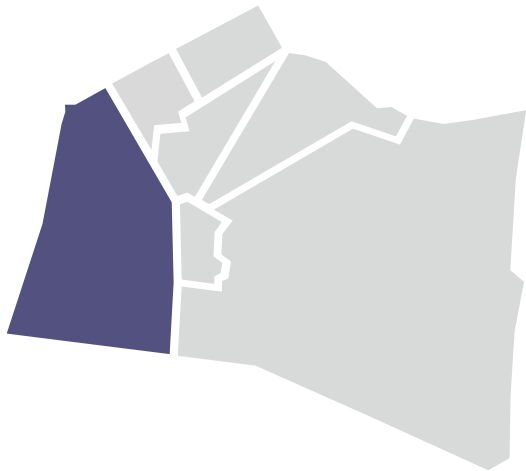


## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

OFERTA OBRA NUEVA  
RATIO DE ESFUERZO  
ESFUERZO FINANCIERO

EN CORTS  
cuatre carreres

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.

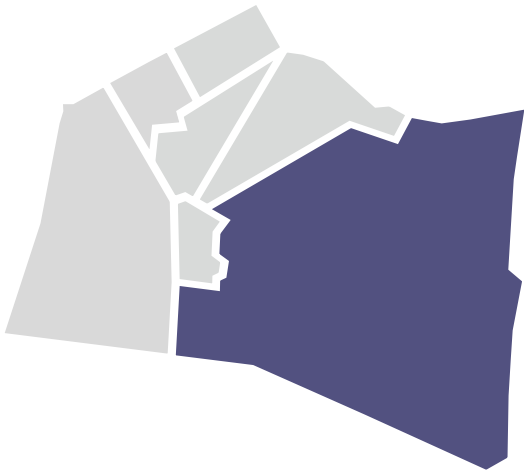
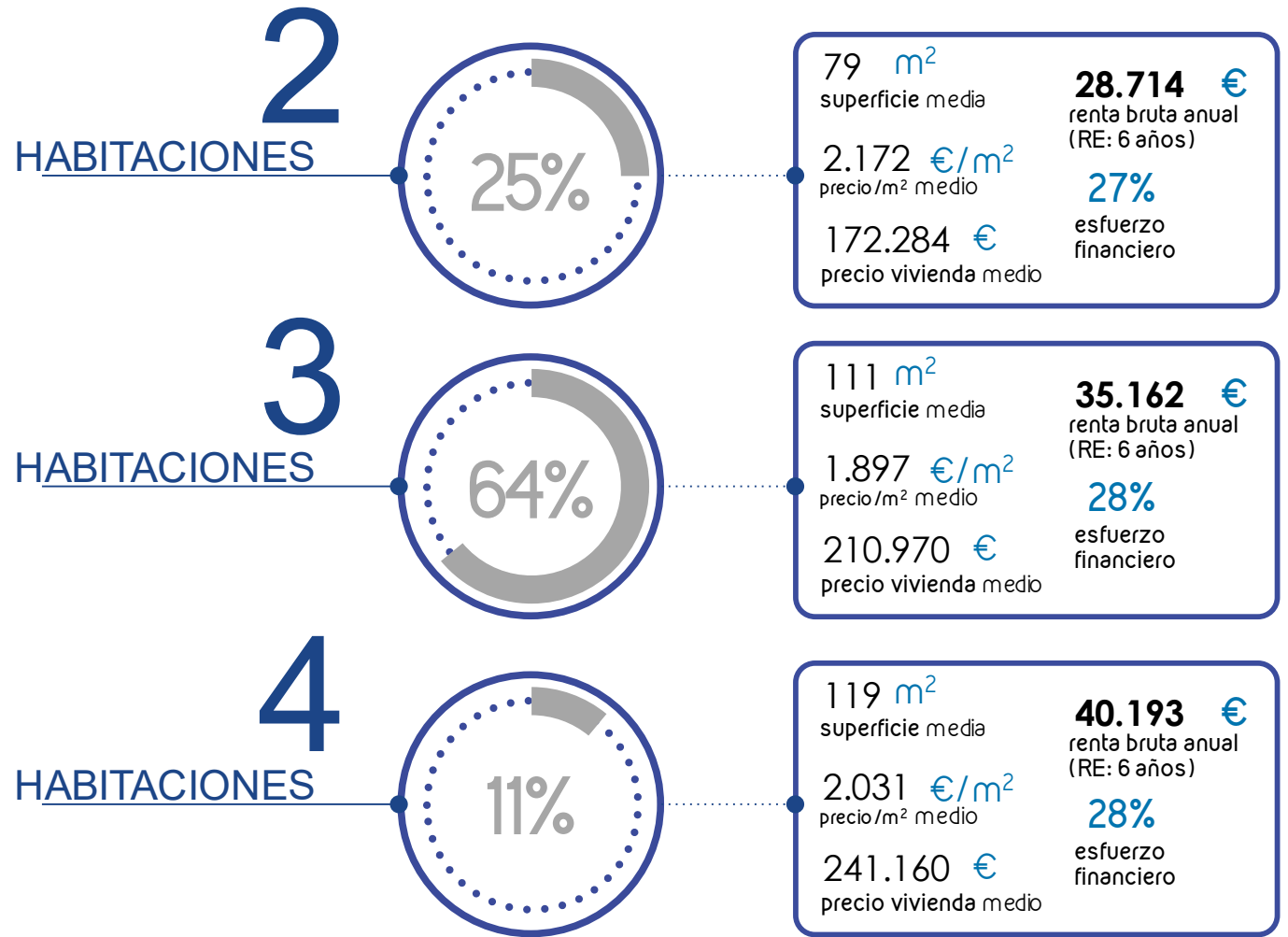


## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

OFERTA OBRA NUEVA  
RATIO DE ESFUERZO  
ESFUERZO FINANCIERO

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.

MALILLA  
cuatre carreres

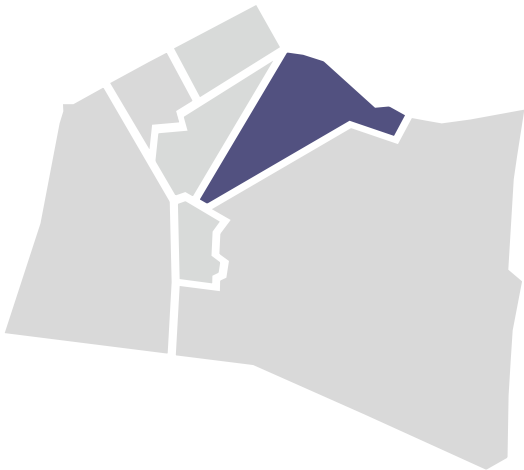
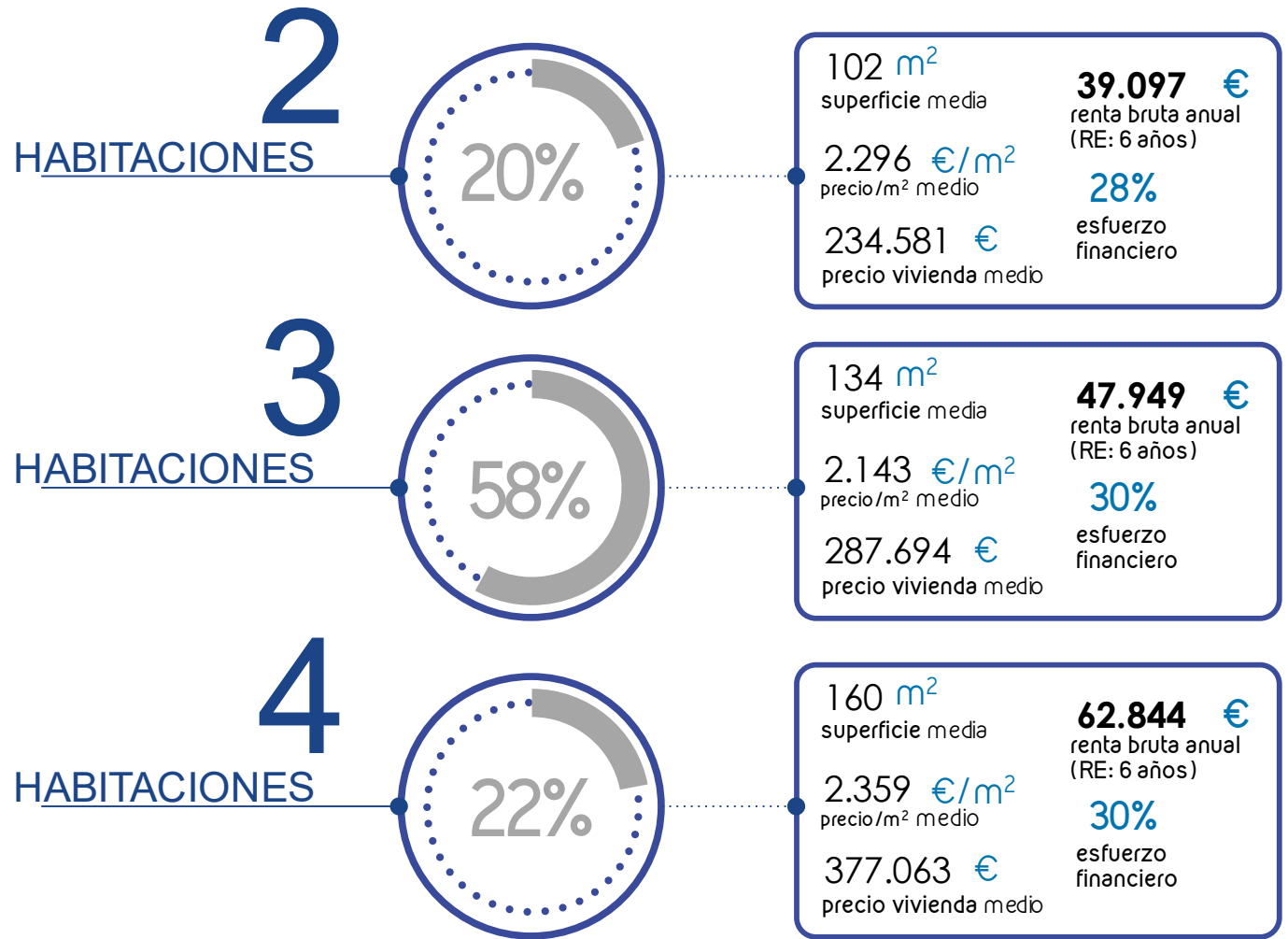


## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

OFERTA OBRA NUEVA  
RATIO DE ESFUERZO  
ESFUERZO FINANCIERO

LA PUNTA  
quatre carreres

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.



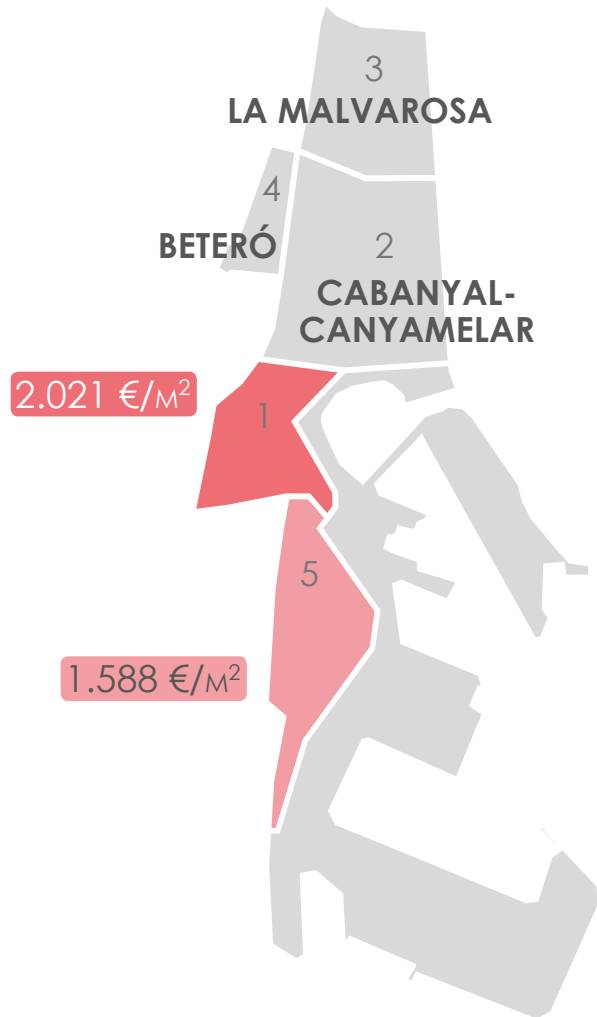
## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

OFERTA OBRA NUEVA  
RATIO DE ESFUERZO  
ESFUERZO FINANCIERO

C. ARTS I CIÈNCIES  
quatre carreres

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.





## PORCENTAJE TIPOLOGÍAS



## PRECIOS UNITARIOS

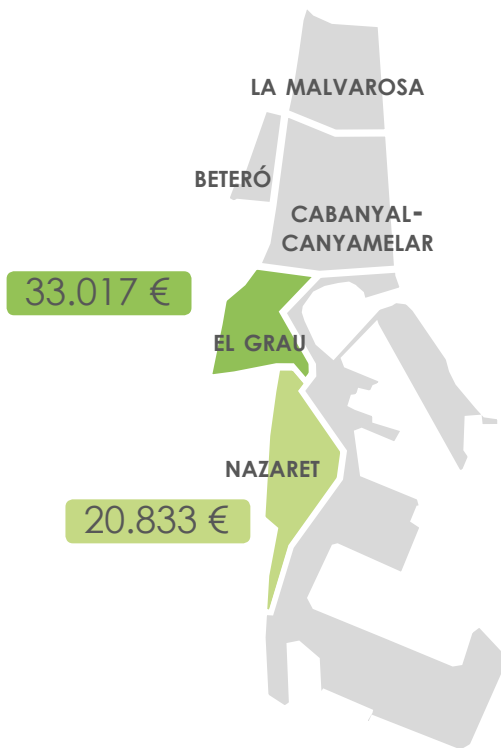


## OFERTA OBRA NUEVA

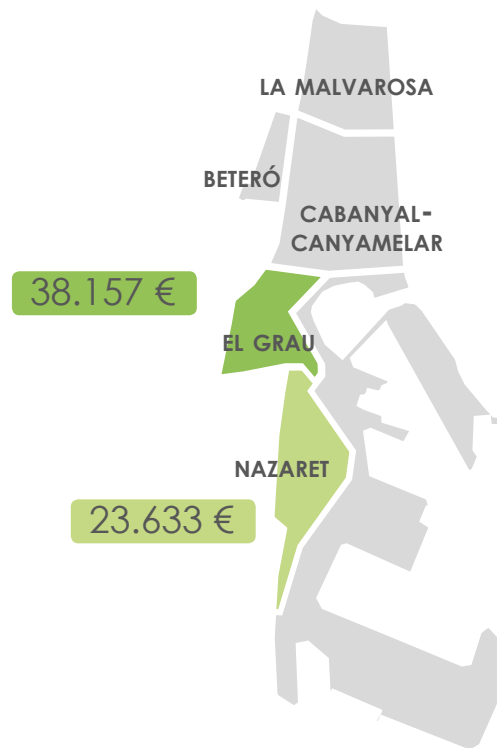
### PRECIO UNITARIO ESTIMADO POR BARRIO

Se realiza un proceso de **segmentación y homogeneización** según tipología, de las viviendas existentes en el mercado a la venta; sin tener en cuenta vpo, áticos, pisos en PB o con terrazas mayores a 15 m².

## TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES



## TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES



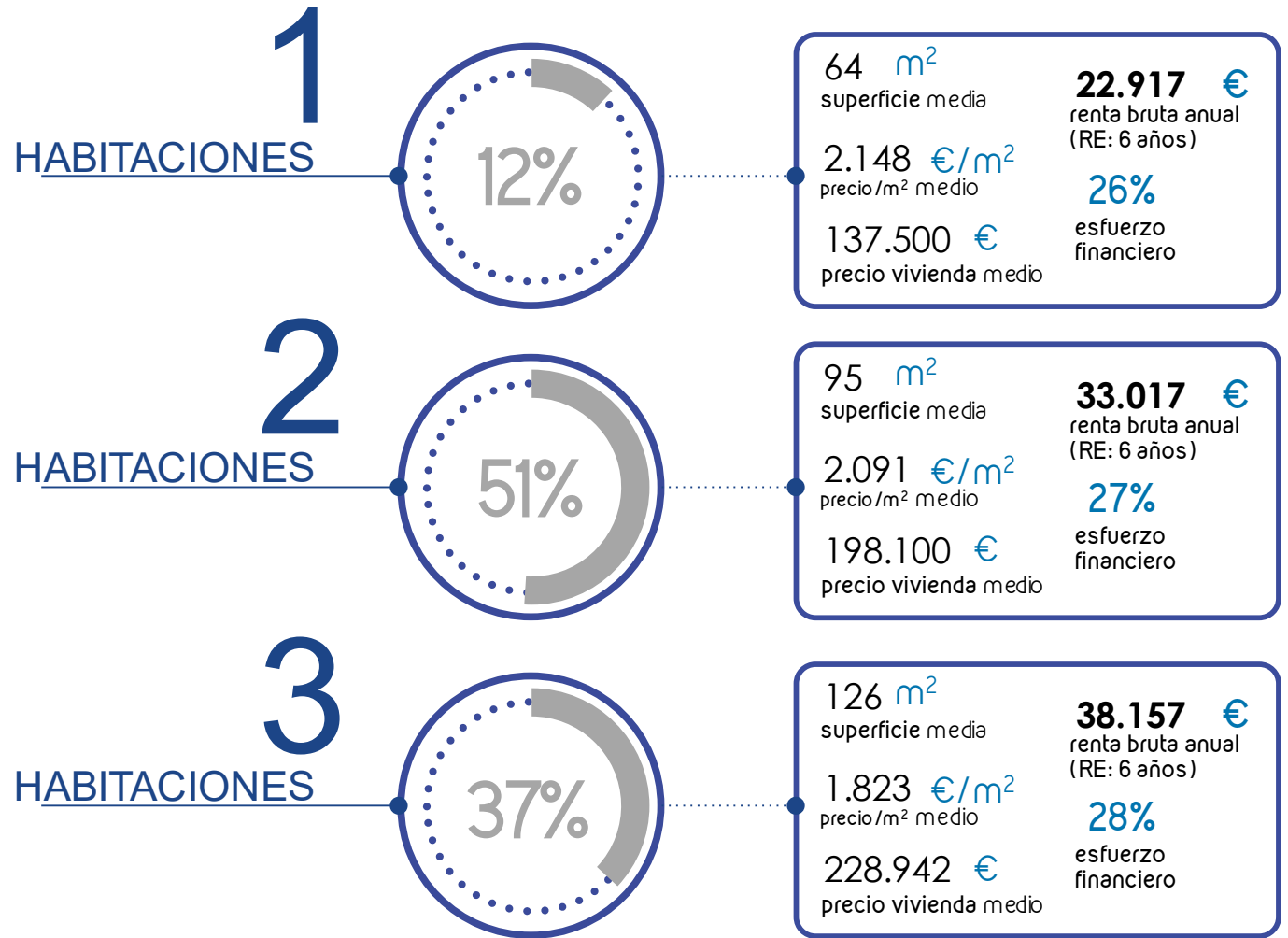
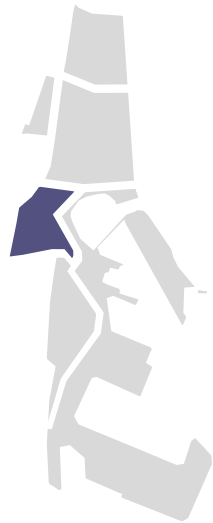
### RENTA BRUTA ANUAL



### RATIO DE ESFUERZO

#### RENTA BRUTA ANUAL ESTIMADA POR BARRIO

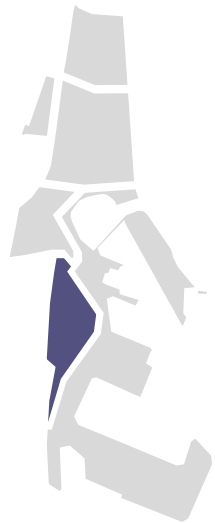
Se calcula la **renta bruta anual** necesaria para comprar una vivienda de **2 o 3 habitaciones** en cada barrio (según existencia en mercado), aplicando un **ratio de esfuerzo** de **6 AÑOS** al precio medio de cada tipología.



## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

OFERTA OBRA NUEVA  
RATIO DE ESFUERZO  
ESFUERZO FINANCIERO

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.

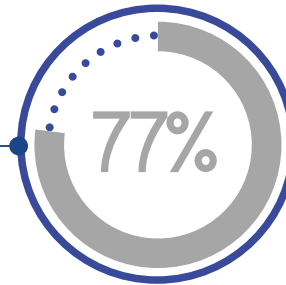


2  
HABITACIONES



75 m <sup>2</sup> superficie media	20.833 € renta bruta anual (RE: 6 años)
1.667 €/m <sup>2</sup> precio/m <sup>2</sup> medio	26% esfuerzo financiero
125.000 € precio vivienda medio	

3  
HABITACIONES



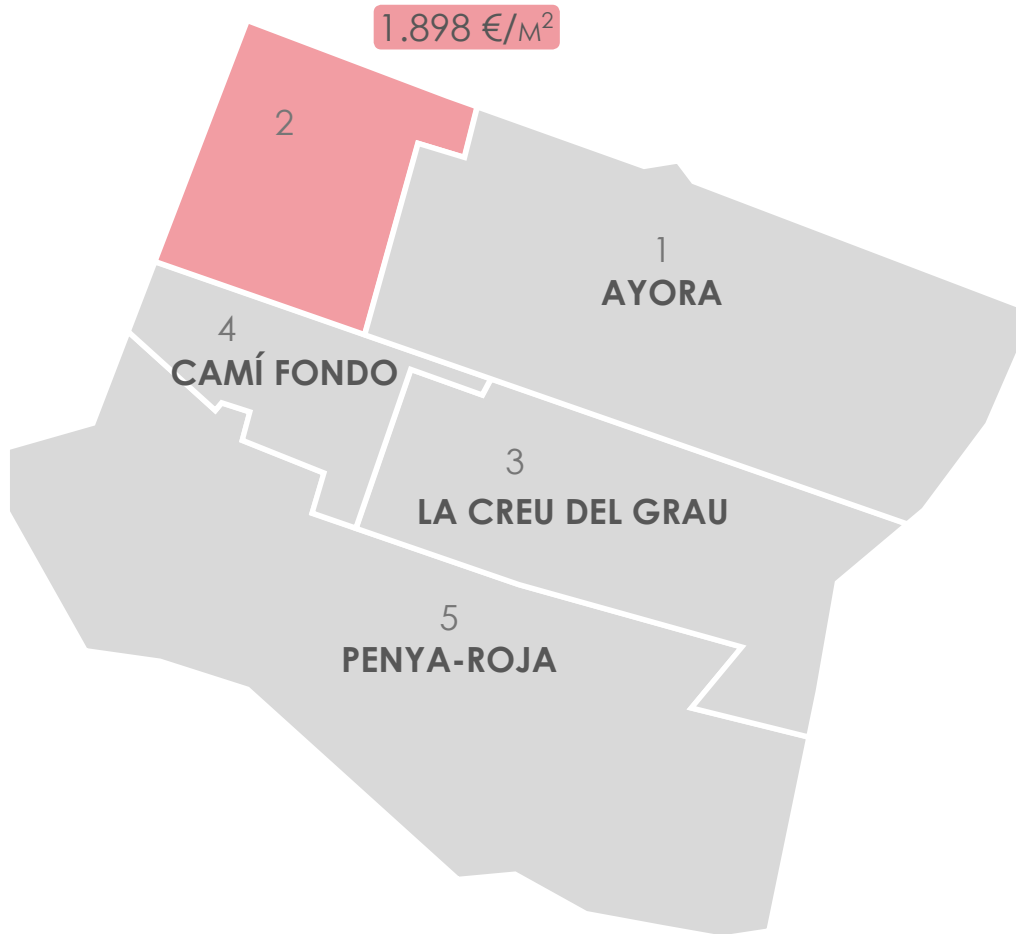
94 m <sup>2</sup> superficie media	23.633 € renta bruta anual (RE: 6 años)
1.510 €/m <sup>2</sup> precio/m <sup>2</sup> medio	26% esfuerzo financiero
141.800 € precio vivienda medio	

## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

OFERTA OBRA NUEVA  
RATIO DE ESFUERZO  
ESFUERZO FINANCIERO

NAZARET  
poblats maritims

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.



## PORCENTAJE TIPOLOGÍAS



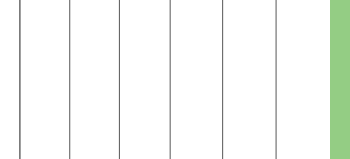
## PRECIOS UNITARIOS



## OFERTA OBRA NUEVA

PRECIO UNITARIO ESTIMADO POR BARRIO

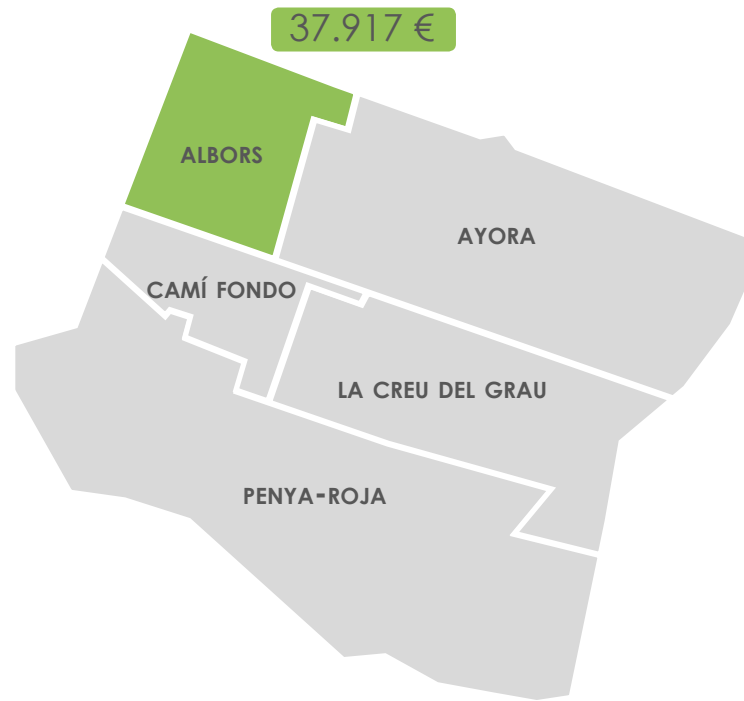
Se realiza un proceso de **segmentación y homogeneización** según tipología, de las viviendas existentes en el mercado a la venta; sin tener en cuenta vpo, áticos, pisos en PB o con terrazas mayores a 15 m<sup>2</sup>.



## TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES



## TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES



### RENTA BRUTA ANUAL



### RATIO DE ESFUERZO

#### RENTA BRUTA ANUAL ESTIMADA POR BARRIO

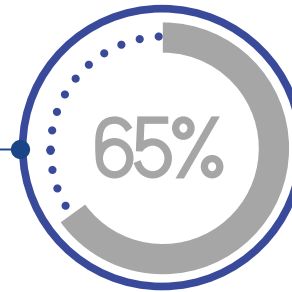
Se calcula la **renta bruta anual** necesaria para comprar una vivienda de **2 o 3 habitaciones** en cada barrio (según existencia en mercado), aplicando un **ratio de esfuerzo** de **6 AÑOS** al precio medio de cada tipología.

1  
HABITACIONES

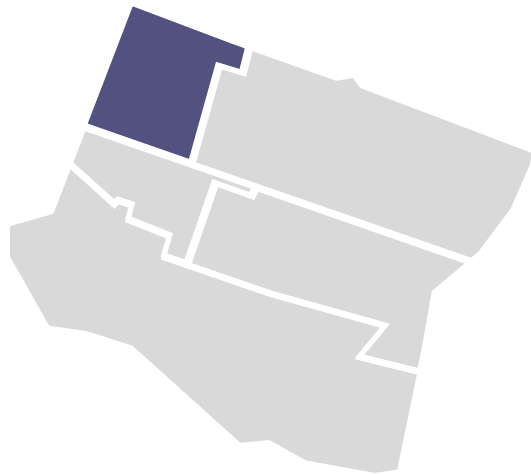


75 m <sup>2</sup> superficie media	20.833 € renta bruta anual (RE: 6 años)
1.667 €/m <sup>2</sup> precio/m <sup>2</sup> medio	26% esfuerzo financiero
125.000 € precio vivienda medio	

3  
HABITACIONES



94 m <sup>2</sup> superficie media	23.633 € renta bruta anual (RE: 6 años)
1.510 €/m <sup>2</sup> precio/m <sup>2</sup> medio	28% esfuerzo financiero
141.800 € precio vivienda medio	



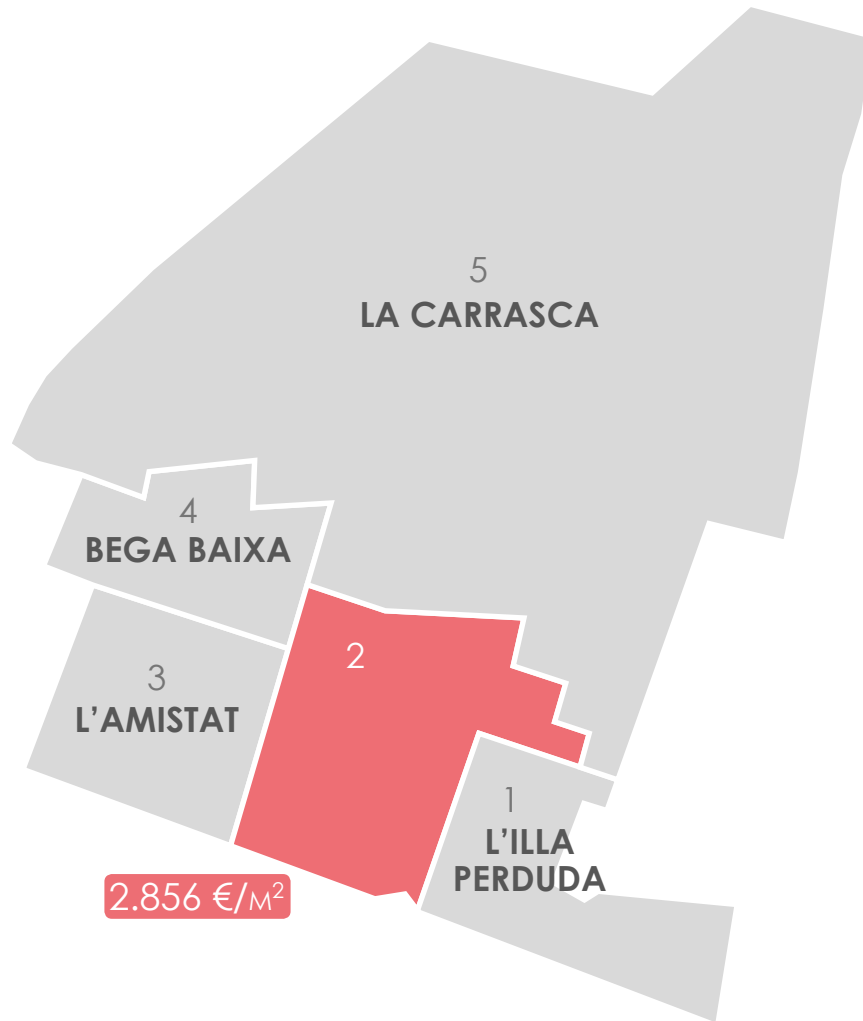
## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

OFERTA OBRA NUEVA  
RATIO DE ESFUERZO  
ESFUERZO FINANCIERO

ALBORS

camins al grau

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.



## PORCENTAJE TIPOLOGÍAS



## PRECIOS UNITARIOS



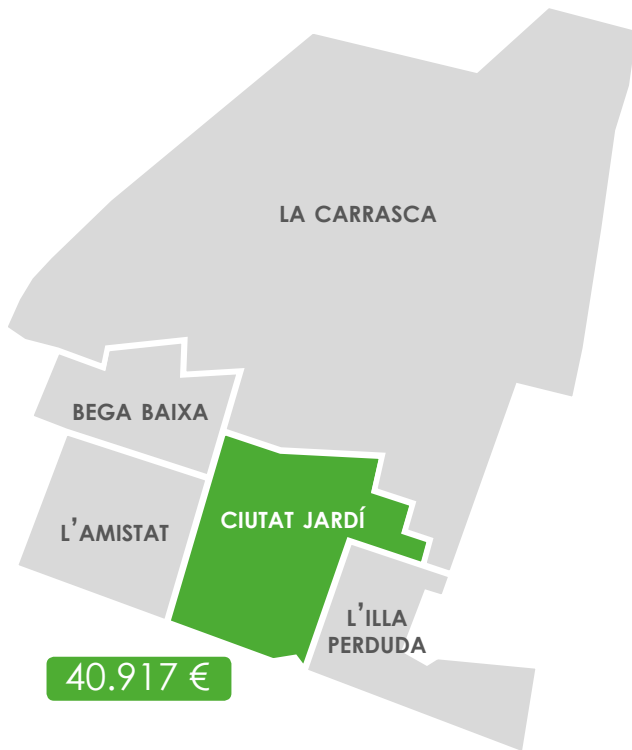
## OFERTA OBRA NUEVA

### PRECIO UNITARIO ESTIMADO POR BARRIO

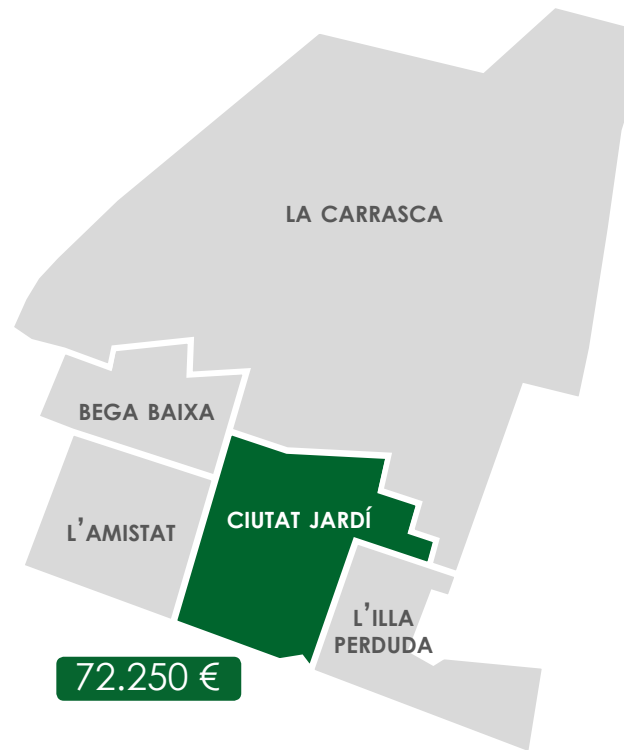
Se realiza un proceso de **segmentación y homogeneización** según tipología, de las viviendas existentes en el mercado a la venta; sin tener en cuenta vpo, áticos, pisos en PB o con terrazas mayores a 15 m<sup>2</sup>.



## TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES



## TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES



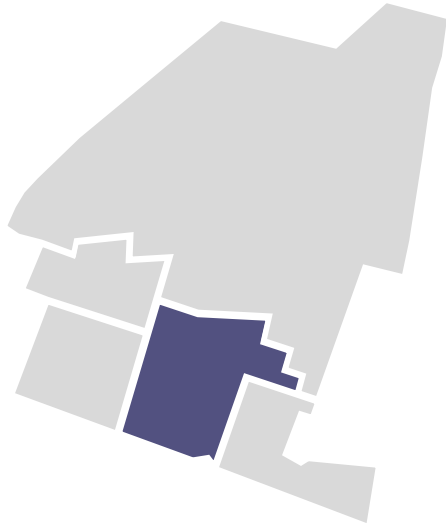
### RENTA BRUTA ANUAL



### RATIO DE ESFUERZO

#### RENTA BRUTA ANUAL ESTIMADA POR BARRIO

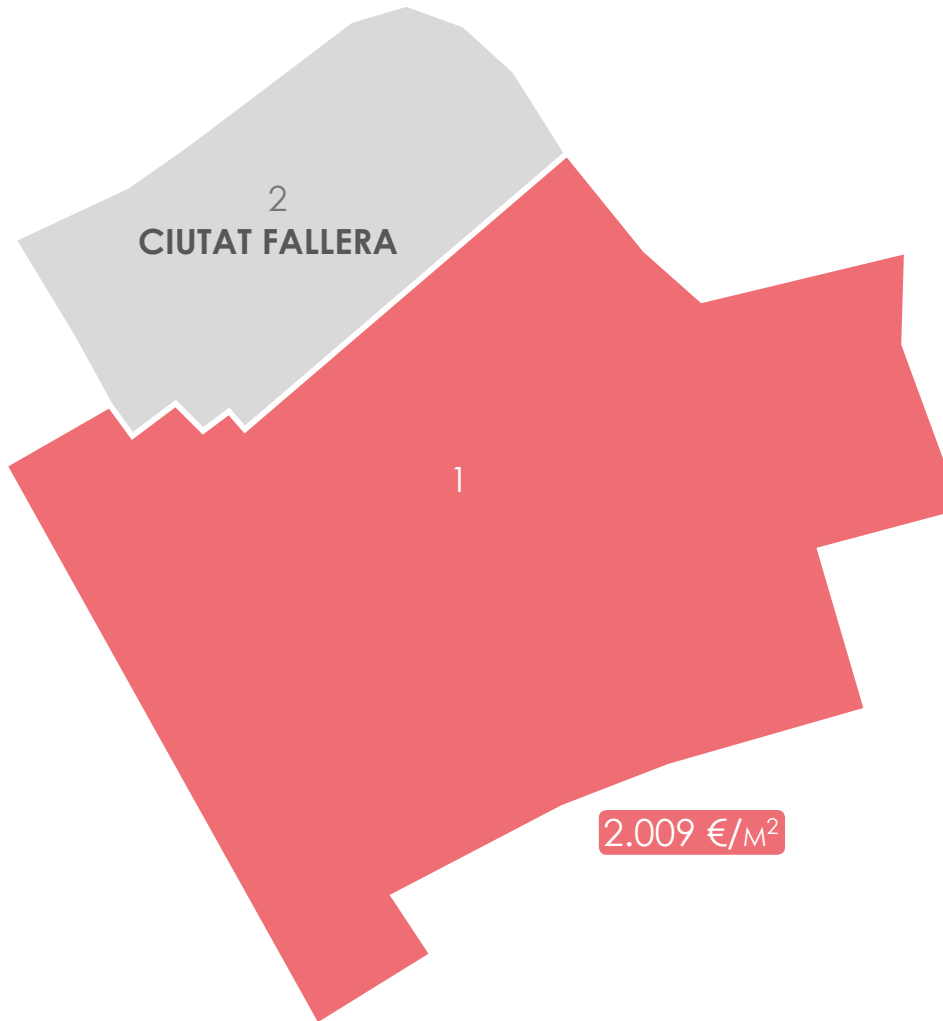
Se calcula la **renta bruta anual** necesaria para comprar una vivienda de **2 o 3 habitaciones** en cada barrio (según existencia en mercado), aplicando un **ratio de esfuerzo** de **6 AÑOS** al precio medio de cada tipología.



## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

OFERTA OBRA NUEVA  
RATIO DE ESFUERZO  
ESFUERZO FINANCIERO

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.



## PORCENTAJE TIPOLOGÍAS



## PRECIOS UNITARIOS

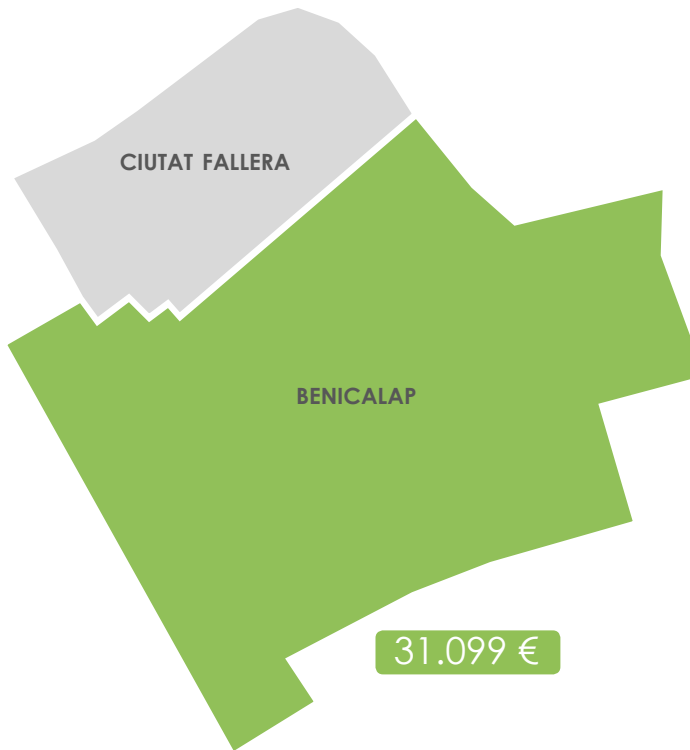


## OFERTA OBRA NUEVA

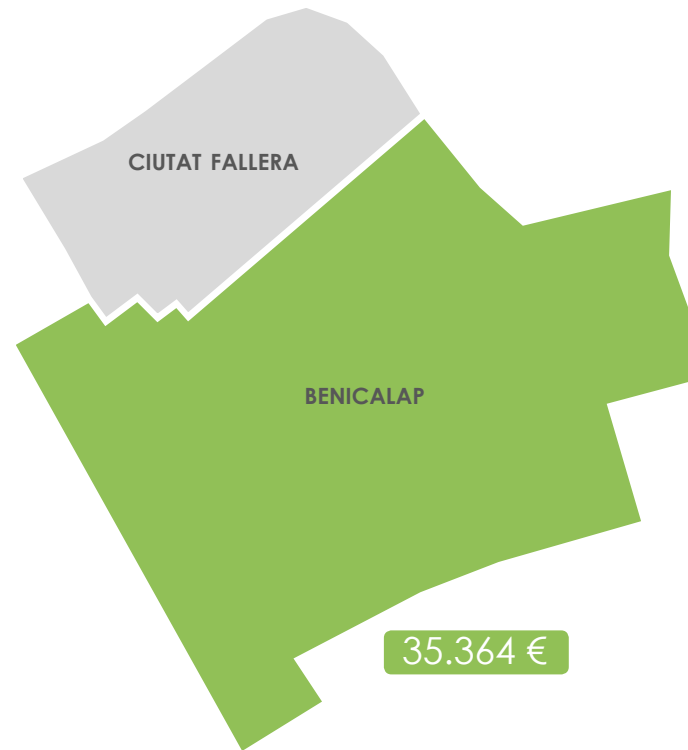
### PRECIO UNITARIO ESTIMADO POR BARRIO

Se realiza un proceso de **segmentación y homogeneización** según tipología, de las viviendas existentes en el mercado a la venta; sin tener en cuenta vpo, áticos, pisos en PB o con terrazas mayores a 15 m<sup>2</sup>.

## TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES



## TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES



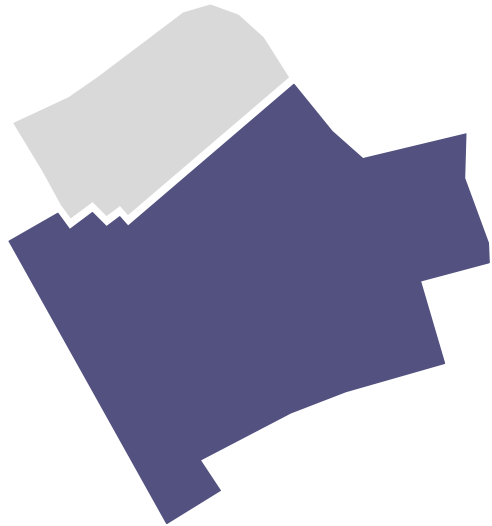
### RENTA BRUTA ANUAL



### RATIO DE ESFUERZO

#### RENTA BRUTA ANUAL ESTIMADA POR BARRIO

Se calcula la **renta bruta anual** necesaria para comprar una vivienda de **2 o 3 habitaciones** en cada barrio (según existencia en mercado), aplicando un **ratio de esfuerzo** de **6 AÑOS** al precio medio de cada tipología.



## TIPOLOGÍAS POR BARRIO

OFERTA OBRA NUEVA  
RATIO DE ESFUERZO  
ESFUERZO FINANCIERO

Información de las diferentes tipologías de viviendas a la venta en cada barrio.

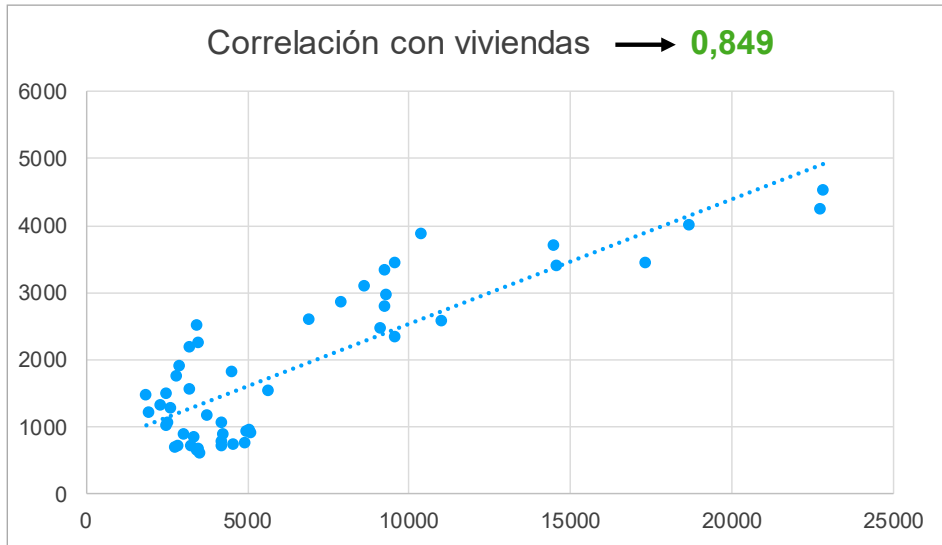
# 3 estudio de mercado

## DEMANDA OBRA NUEVA

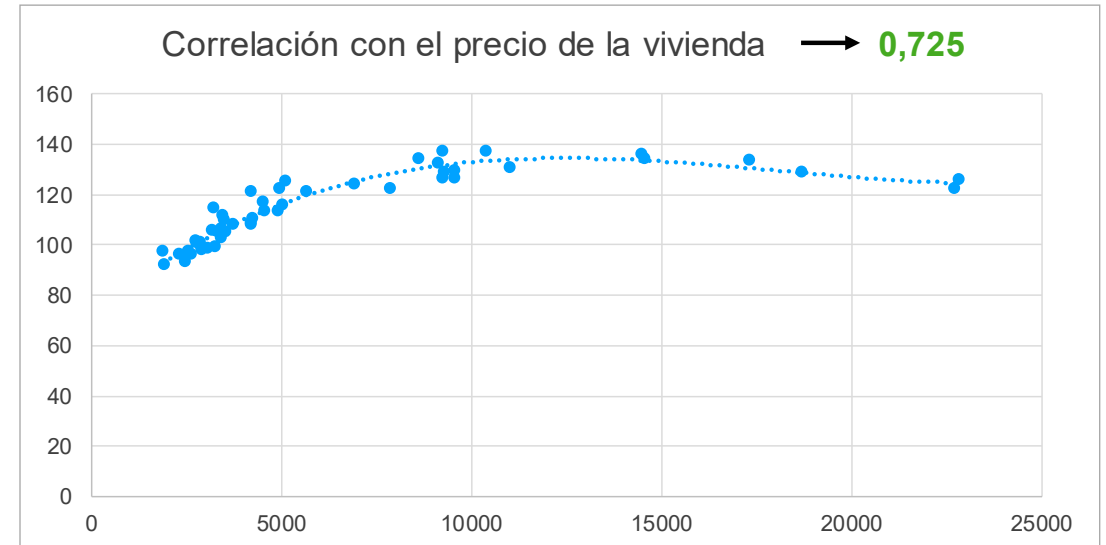
Se han analizado más de 50 indicadores obtenidos del Ayuntamiento, INE, diversas Consellerías, Agencia Tributaria, Catastro, Banco de España, Registro Mercantil, etc...

Únicamente aquellos indicadores con una correlación superior al 65-70% con el número de viviendas vendidas (INE) o con el precio de la vivienda (INE) se han considerado en el estudio, alguno de ellos son:

- Euribor
- IBEX
- Deuda Pública
- Habitantes
- Tasa de paro y de población activa
- Número y Precio de las Hipotecas
- Deuda de los hogares
- Número de visados de viviendas
- Operaciones AENA



**CORRELACIÓN NÚMERO DE HIPOTECAS  
CON NÚMERO DE VIVIENDAS**

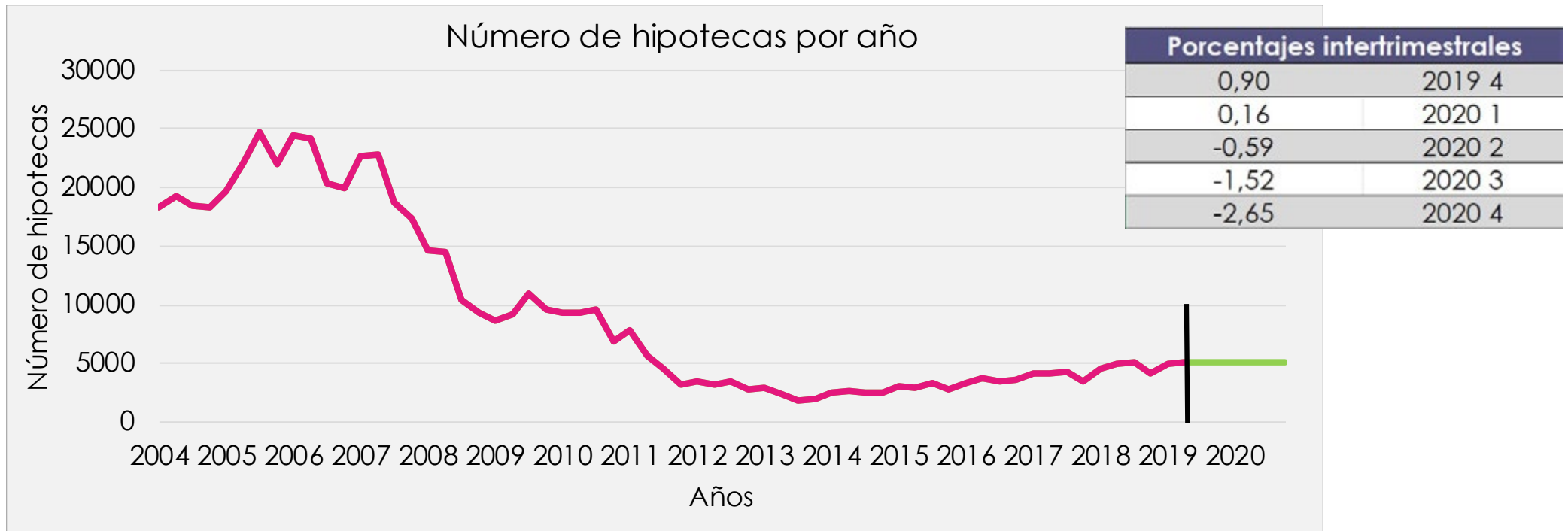


**CORRELACIÓN NÚMERO DE HIPOTECAS  
CON PRECIO DE VIVIENDAS**

## ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Se ha calculado la correlación (en ocasiones no lineal) entre los indicadores y el número de viviendas vendidas y el precio medio de las viviendas vendidas.

## NÚMERO DE HIPOTECAS POR AÑO

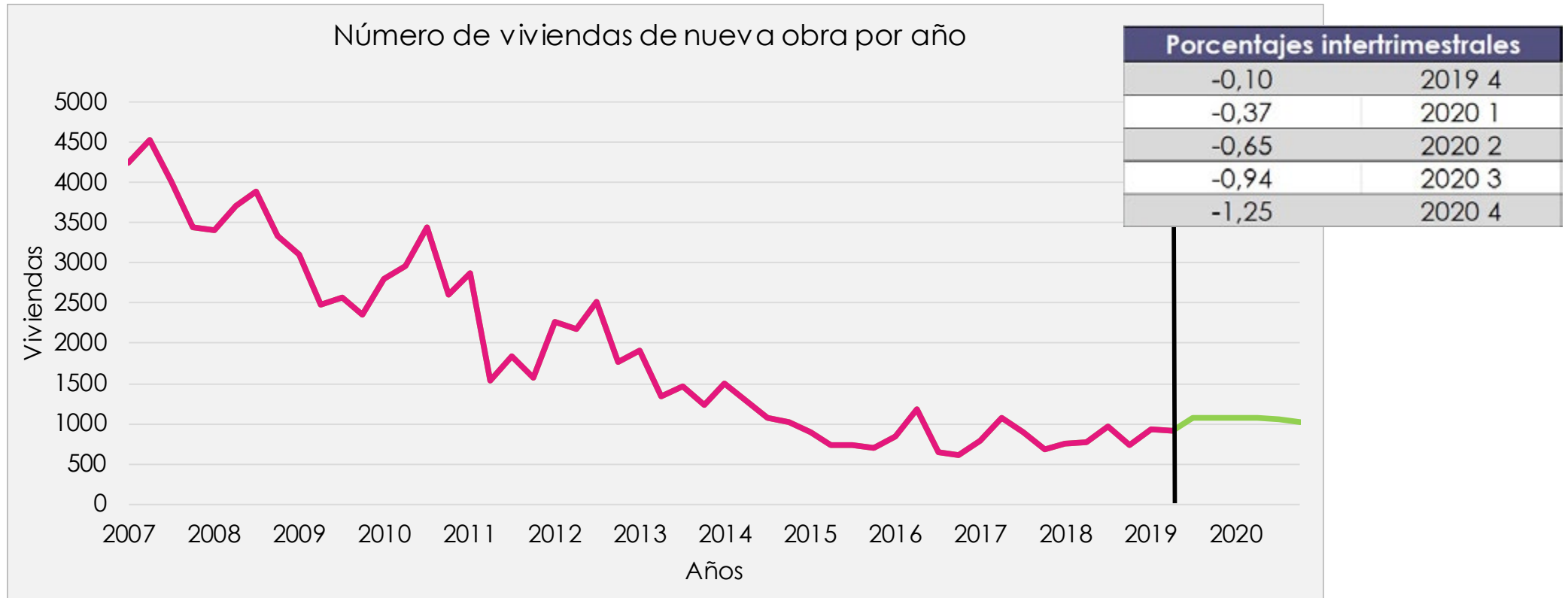


## ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Se han utilizado técnicas de Machine Learning para calcular la serie temporal de cada uno de los indicadores.



## NÚMERO DE VIVIENDAS DE OBRA NUEVA POR AÑO



## ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Se han utilizado técnicas de Machine Learning para calcular la serie temporal de cada uno de los indicadores.

# 4

## ANÁLISIS DE DEMANDA PREDICCIÓN AL 4<sup>TO</sup> TRIMESTRE 2020

Con las series temporales calculadas se puede extrapolar cada uno de los indicadores hasta el último trimestre de 2020 y aplicar la correlación calculada anteriormente a esa extrapolación obteniendo, para cada indicador, una predicción tanto del número de viviendas vendidas como del precio de las mismas.

# valencia

## PREDICCIÓN INTERTRIMESTRAL: PRECIO DE VIVIENDAS



Error entorno al +/- 5%

## PREDICCIONES AL 4TO TRIMESTRE DE 2020

La predicción final se ha calculado como la media ponderada por la correlación lineal obtenida de cada uno de los indicadores, incluyendo en esta media la extrapolación del indicador objetivo.

## PREDICCIÓN INTERTRIMESTRAL: NÚMERO DE VIVIENDAS VENDIDAS



Error entorno al +/- 5%

## PREDICCIONES AL 4TO TRIMESTRE DE 2020

La predicción final se ha calculado como la media ponderada por la correlación lineal obtenida de cada uno de los indicadores, incluyendo en esta media la extrapolación del indicador objetivo.

Este período ha seguido manteniendo la tendencia positiva en cuanto a número de viviendas vendidas de obra nueva, así como en la evolución del precio, con ligeros incrementos.

El balance del año, según los datos del INE, desde enero a agosto, ha supuesto la confirmación de esa tendencia, si bien se aprecian signos de relajación en las pendientes de los gráficos.

Como se ha apuntado al analizar la coyuntura, se considera que el sector inmobiliario está entrando en una sólida estabilización. Es importante significar que estabilización no es sinónimo de estancamiento, sino de llegar a un punto de equilibrio.

Los datos fundamentales asociados al ciclo inmobiliario no presentan signos que alteren la actual coyuntura, debido a los precios de los alquileres y los bajos tipos de interés. Además, la entrada en el sector de una manera relevante de operación de construcción para alquiler (B2R) crea una alternativa a la descendente demanda de vivienda de reposición.

Sigue siendo un elemento clave para el sector la incorporación de primer acceso a vivienda, lo que está todavía muy condicionado por la evolución de los salarios. Será determinante proponer fórmulas de financiación puente para las cantidades que no se subrogan del préstamo promotor, y que son una de las principales barreras que llevan a la opción de alquiler a muchos compradores vocacionales.

Con relación a la proyección a un año, se percibe esa estabilidad, con ligeras correcciones que en modo alguno se pueden considerar tendencia, por ser porcentajes tan pequeños que cualquier eventualidad de las que están condicionando el mercado podrían modificar. Nos referimos concretamente a la tensión comercial de EEUU-China, EEUU con Europa, negociación final del BREXIT y próxima formación de Gobierno en España.

En resumen, se confirma que 2020 será un año estable en ventas y precios, y queda por ver si la estabilidad percibida se consolida como estructural, lo que sería deseable para el equilibrio del sector.

# conclusiones

INFORME

3<sup>er</sup> trimestre 2019

---

# SECTOR INMOBILIARIO VALENCIA. ESPAÑA

---



## PATRONOS



## PORCELANOSA



INFORME

3<sup>er</sup> trimestre 2019

---

# SECTOR INMOBILIARIO VALENCIA. ESPAÑA

---



Versión digital

Queda prohibida la reproducción total o parcial de este documento, por cualquier medio o procedimiento, sin para ello contar con la autorización previa, expresa y por escrito de su autor(a).

Derechos Reservados © Observatorio de la Vivienda. UPV.

Octubre de 2019  
Valencia, España.

COLABORAN

